

TAIPALSAAREN KUNTA

Saimaanharjun asemakaavan ajantasaistaminen

Alue 2

Selostus

P16168

Kunnanvaltuusto: 13.6.2012 § 33

16.1.2012

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistus.....	9
3.1.5	Palvelut.....	9
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava	9
3.2.2	Yleiskaava	11
3.2.3	Asemakaava	12
3.2.4	Puisto- ja lähivirkistysalueet.....	20
3.2.5	Katu- ja muut alueet.....	21
3.2.6	Venevalkamat	21
3.2.7	Rakennusjärjestys	21
3.2.8	Tonttijako ja – rekisteri	21
3.2.9	Pohjakartta	21
3.2.10	Rakennuskiellot	21
3.2.11	Aluetta koskevat muut selvitykset.....	22
3.2.12	Luonto- ja maisemaselvitys.....	22
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	29
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	29
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	29
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	29
4.3.1	Osalliset	29
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	29
4.3.3	Virelletulo	29
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	30
4.3.5	Luonnosvaiheen lausunnot.....	30
4.4	Asemakaavan tavoitteet	32
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	32
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	32
5.1	Kaavan rakenne	32
5.1.1	Mitoitus	32
5.2	Aluevaraukset	33
5.2.1	Korttelialueet	33
5.2.2	Lähivirkistysalueet	33
5.2.3	Maa- ja metsätalousalueet.....	33
5.2.4	Suojelualueet.....	33

5.3	Kaavan vaikutukset	33
5.4	Kaavamerkinnät ja -määräykset	34
5.5	Nimistö	39
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	39
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	39
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	39
6.3	Toteutuksen seuranta	39

LIITTEET

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.9.2011
- Liite 2: Kuuleminen
- Liite 3: Asemakaavakartta
- Liite 4: Seurantalomake

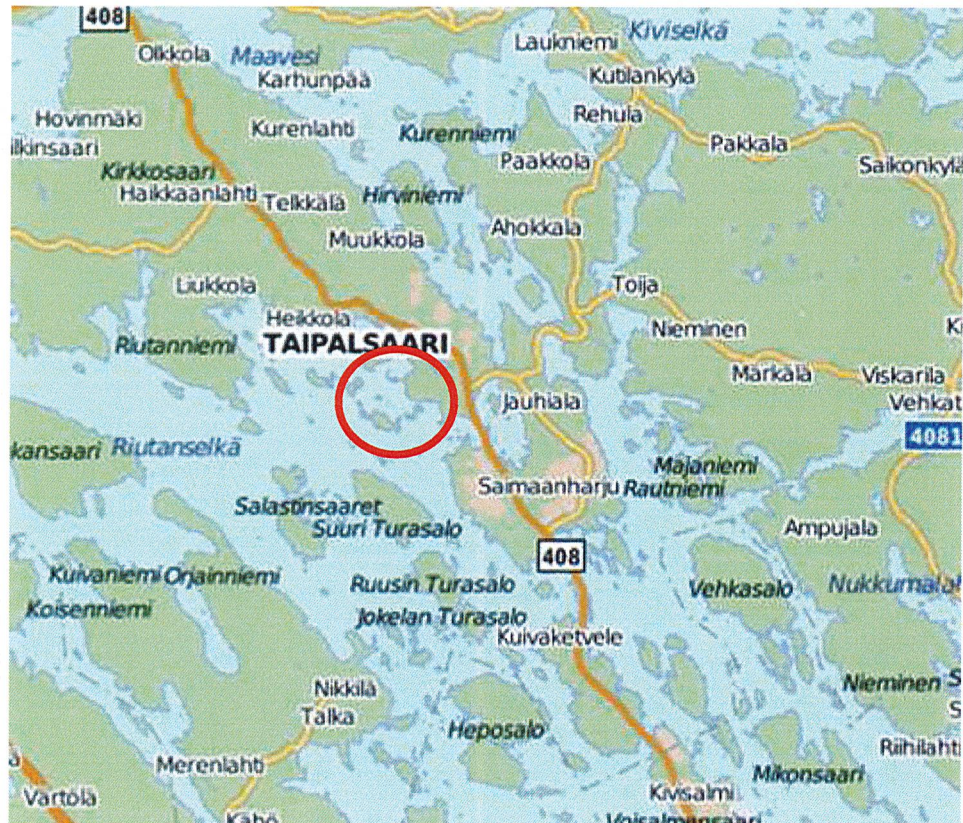
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

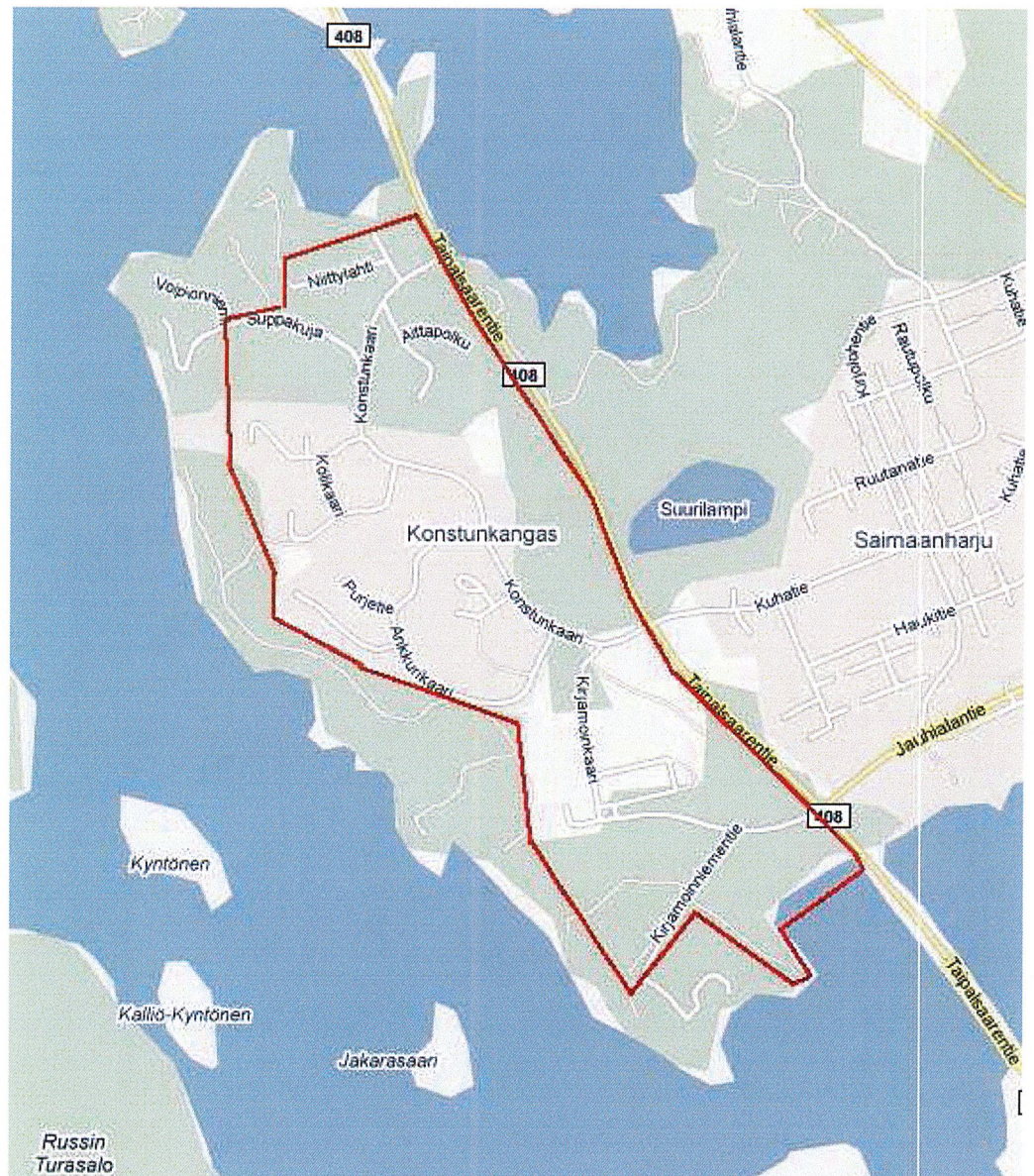
Kaavan nimi:	Saimaanharjun asemakaavan ajantasaistaminen, vaihe 2
Kaavan päiväys:	8.9.2011
Alueen määrittely:	<p>Asemakaavan ajantasaistaminen koskee Taipalsaaren kunnan Konstunkankaan asemakaavan kortteleita 1 ja 4 - 27 sekä katu-, lähivirkistys-, maa- ja metsätalous- ja uimaranta-alueita ja venevalkamaa, lisäksi Kirjamoinniemen asemakaavan kortteleita 220 - 237 sekä katu-, yleisen tien -, yleistä pysäköinti-, vesi- ja lähivirkistysaluetta, lisäksi Pohjois-Konstun rakennuskaavan kortteleita 110 - 119 ja 23 - 24 sekä katu-, lähivirkistys-, uimaranta- ja yleisen tien aluetta.</p> <p>Asemakaavan tarkistuksella muodostuu Saimaanharjun asemakaavan korttelit 1, 4 - 28, 110 - 119, 123, 220 - 237 sekä katu-, liikenne-, vesi-, puisto- ja lähivirkistysalueet, maa- ja metsätalousalueet sekä uimaranta-alue.</p>
Kaavan laatija:	FCG Finnish Consulting Group Oy/ Sanna Varis, ins AMK
Osoite:	Snellmaninkatu 10, 53100 Lappeenranta
Puhelin:	010 4090
Sähköposti:	sanna.varis@fcg.fi
Projektinumero:	P16168
Vireilletulo:	31.10. - 14.11.2011 (luonnos nähtävillä)
Lautakunta hyväksynyt:	
Kunnanvaltuusto hyväksynyt:	13.6.2012 § 33

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueena on Taipalsaaren kunnan Saimaanharjun taajama, joka sijaitsee varsinaisesta kuntakeskuksesta noin neljä kilometriä etelään. Alueen sijainti ja rajausta on esitetty karttaotteesta (kuva 1). Alueen pinta-ala on noin 140 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. Suunnittelualue on merkitty karttaotteelle likimääräisesti punaisella symbolilla. Karttaote: www.fonecta.fi.



Kuva 2. Suunnittelualan sijainti. Suunnittelualan rajausta on merkitty karttaotteelle likimääräisesti punaisella rajauksella. Karttaote: www.maps.google.fi.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Saimaanharjun asemakaavan ajantasaistaminen, vaihe 2. Kaavatarkistuksella muodostetaan yksi yhtenäinen Saimaanharjun asemääräyksineen. Kaavan päätarkoituksena on ajantasaistaa ja yhtenäistää kaavamerkinnot, tutkia rakentumattomien tonttien kaavamutostarpeet ja mahdolliset liikenteeseen liittyvät tarpeet, alueen kehittämistavoitteet ja mahdolliset laajenemissuunnat. Ajantasaisuuden tarkistamisen ohella kaava saadaan samalla kokonaisuudessaan sähköiseen muotoon.

Asemakaavan kokonaiskerrosala on 17 900 k-m². Alueen asukasmäärä on ... asukasta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavan vireilletulo ja luonnoksen nähtävillä olo (valmisteluvaihe) 31.10.- 14.11.2011
- Nähtävillä olo ehdotusvaihe 12.3. - 11.4.2012
- Kunnanvaltuusto hyväksynyt kaavan 13.6.2012 § 33

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asemakaavan ajantasaisuuden arviointi Saimaanharjun asemakaava-alueella Taipalsaarentie 408 länsipuolisen alueen osalta (*kuva 2.*) Kaavan ajanmukaisuuden arvioinnissa selvitetään mm. alueiden kaavanmukainen toteutuminen, liikenneympäristön kehittämistarpeet, kaava-alueen kehittämis- ja laajentamistavoitteet. Kaavamerkinnot, suojelumääräykset ja rakentamistapaa ja alueiden käyttöä koskevat ohjeet yhdenmukaistetaan vastaamaan voimassaolevan maankäyttö- ja rakennuslain sisältöä. Kaavan tarkistuksella muodostetaan yksi yhtenäinen asemakaavamääräyksineen. Valtaosa kaava-alueesta on toteutunut asemakaavojen mukaisesti, joten suuri osa muutoksista on lähinnä kaavateknisiä tarkistuksia piirtomerkitöihin ja määräyksiin. Kaikki alueen asuintontit on myyty. Toteutumatta on neljä asuintonttia sekä yleistenrakennusten ja kaupan korttelialuetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan rakentumattomien tonttien toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

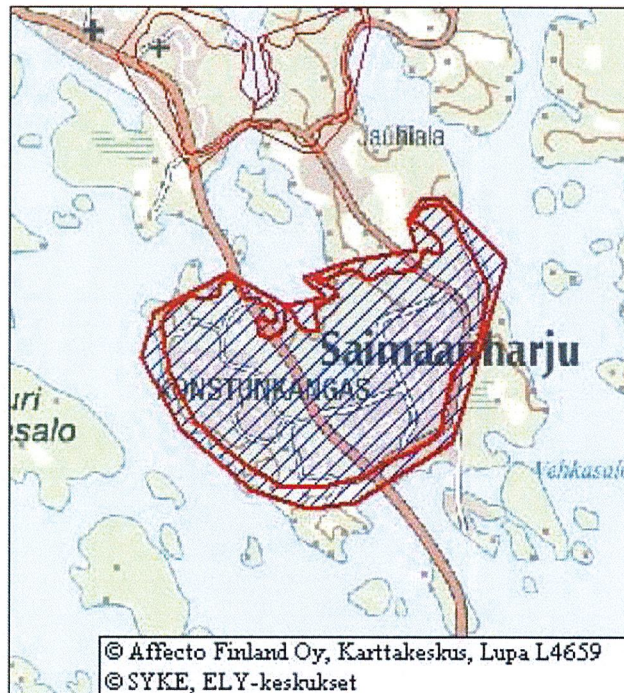
Suunnitteluala sijaitsee Taipalsaarella. Saimaanharju on yksi sen viidestä asemakaavoitetusta taajamasta. Alueen sijainti on likimääräisesti esitetty *kuvassa 1* ja alustava rajausta *kuvassa 2*. Kaava-alueen pinta-ala on noin 150 hehtaaria.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan luonnonympäristön nykytila selvitettiin maastokäynnillä 10.8.2011. Inventoinnin teki biologi, FM Tiina Mäkelä. Alueelta selvitettiin kasvillisuuden ja maiseman yleiskuva sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat kohteet.

Alueelta ei ollut tiedossa uhanalaisten lajien esiintymiä. Myöskään maastointeissa suunnittelualueelta ei löydetty valtakunnallisesti uhanalaisten kasvilajien kasvupaikkoja tai luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeja. Aitoinniemen itäpuolella ja Voipioinniemen eteläpuolella avautuvat laajat rantaluodot ovat metsälain erityisen tärkeä elinympäristöjä (Metsäl 10 §¹).

Kaava-alue sijaitsee Saimaanharjun pohjavesialueella, tärkeä pohjavesialue (I-luokka). Pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 3,95 km² ja muodostumisalueen pinta-ala 3,05 km². Arvio muodostuvan pohjaveden määrästä on 2000 m³/d. Pohjavesialueella on yksi vedenottamo.



Kuva 3. Saimaanharjun pohjavesialue. Lähde: Suomen ympäristökeskus, Oivapalvelut.

¹ Metsälaki (12.12.1996/1093); Metsäasetus (20.12.1996/1200)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Taajama- ja asuinalueet

Suunnittelualueen rakennuskanta on pääosin omakoti- ja rivitaloja. Pientalo-alue on rakentunut ja laajentunut 1980-luvun loppupuolelta lähtien.

Taajamakuva on yhtenäistä, pääosin yksikerroksista pientaloaluetta harjumaisessa maisemassa. Talot sijoittuvat tiiviisti katulinjaan, muodostaen viihtyisiä tonttikatuja.

Asuinkorttelit 2-10 talon ryhmissä rakentuvat korttelipuistojen ympärille. Puistokeskiöön sijoittuu usein leikki- tai liikuntapaikkavaraus. Korttelipuistot yhdistyvät toisiinsa harjua halkovin viheryhteyksin. Asuintonteista merkittävä osa rajoittuu yhdeltä sivultaan viheralueeseen. Kaavan määrittämät lähivirkistysalueet ovat pääosin puistometsää tai luonnontilaista metsää.

Alueella sijaitsee Taipalsaaren sairaala, jonka rakennukset ovat Lappeenrannan kaupungin omistuksessa. Toimintaa johtaa Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveyspiiri EKSOTE. Alueelle sijoittuu vanhustenpalveluyksikkö, vammaispalveluyksikkö ja yksityinen palvelukoti.

Kiinteistössä toimii vanhusten palvelujen 4 osastoa ja vammaispalvelujen 2 yksikköä. Sairaala rakennuksessa on henkilökuntaa yhteensä n. 120 ja potilas-/asuinpaikkoja on 153. Pihapiirin rivitaloissa on vammaispalvelujen käytössä olevia asuinpaikkoja 11 ja niihin liittyvää henkilökuntaa 10 henkeä.

Virkistysalueet

Alueet sijoittuvat Taipalsaarentien tuntumaan Suurilammen kuntopolun yhteyteen alueen itäosaan. Saimaanrannan virkistysalueet rajautuvat kaava-alueeseen sen länsipuolelta.

Liikenneverkko

Konstunkankaan asemakaava-alueen katuverkon rungon muodostavat kokoojatiet (Konstunkaari, Ankkurikaari, Kirjamoinkaari). Taajaman katuverkko liittyy seudulliseen tiehen (Taipalsaarentiehen) kahdella liittymällä.

Konstunkaari, Ankkurikaari ja Kirjamoinkaari ovat katuja ja niiden nopeusrajoitus on 40 km/h. Muut taajaman kadut ovat tonttikatuja, joilla on 30 km/h nopeusrajoitukset. Asuntokatujen nopeusrajoitus 30 km/h turvaa kevytliikenteen ajoneuvoliikenteen mukana.

Katuverkon liittymien näkemät määritellään näkemäalueohjeiden mukaan ja osoitetaan katu- ja liikennealueeksi. Näin varmistetaan liikenneturvallisuuden ylläpitämiseksi tarvittavat näkemäalueet ja niiden asianmukainen hoito. Asuntokatujen käänköpaikat on mitoitettu henkilöautolle.

Tekninen huolto

Kaava-alue kuuluu Taipalsaaren kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Kunnan päävedenotto ja alavesisäiliö sijaitsevat Saimaanharjulla. Pohjavettä pumpataan verkostoon noin 185 000 m³ vuodessa. Kunnan jätevedet johdetaan siirtoviemäriä pitkin Lappeenrantaan Toikansuon jätevedenpuhdistamolle.

Taipalsaaren kunta on osakkaana Etelä-Karjalan Jätehuolto Oy:ssä, jonka toimipaikkana on Kukkuroinmäen Aluejätekeskus Joutsenossa. Koko kunta kuuluu järjestetyn jätehuollon piiriin. Jätteenkuljetus on järjestetty kunnan toimesta. Taipalsaari on mukana kolmen kunnan (Taipalsaari, Savitaipale ja Luumäki) yhteisessä jätteenkuljetusyrityksessä.

3.1.4 Maanomistus

Omakoti- ja rivitalotontit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Palvelut

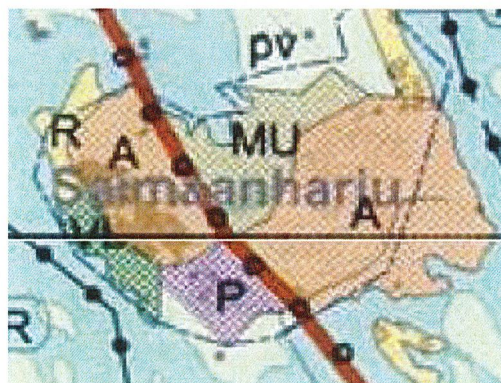
Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Taipalsaarentien toisella puolen Saimaanharjun taajamassa. Palveluita haetaan myös Lappeenrannan keskustasta, jonne on Saimaanharjulta noin 10 minuutin ajomatka. Terveysasema ja neuvolapalvelut sijaitsevat Taipalsaaren keskustaaajamassa. Taipalsaaren sairaala tarjoaa vanhus-, vammais- ja erityisasumispalveluita.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistus on tullut voimaan 1.3.2009. Alueidenkäyttötavoitteet liittyvät suurelta osin valtakunnallisiin maankäytön suunnittelun kysymyksiin, suunnittelun ohjaukseen ja kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoon. Tärkeimpinä, kaikkia kaavatasoja koskevana tavoitteina, on hyvän elinympäristön tavoittelu ja kestävän kehityksen periaatteiden noudattaminen kaikessa suunnittelussa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät asemakaavoitukseen pääosin maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutuksen kautta.

Kaava-alueelle on voimassa Etelä-Karjalan maakuntakaava (entinen seutukaava). Voimassa oleva maakuntakaava on vahvistettu 14.3.2001. Voimassa olevassa maakuntakaavassa on kaava-alue osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. Kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle (pv).



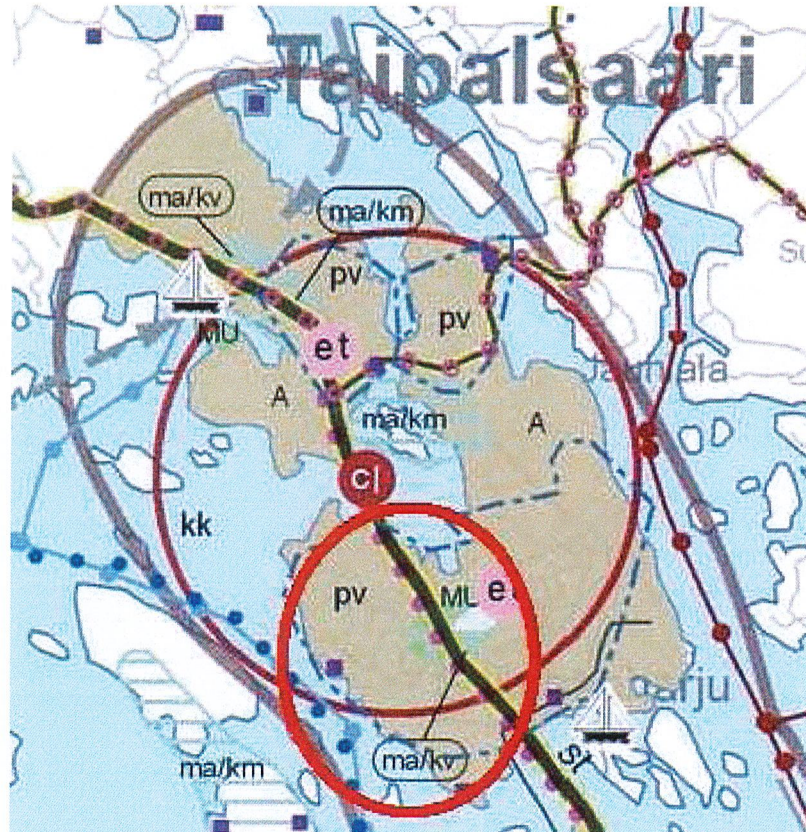
Kuva 5. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta (ent. Etelä-Karjalan seutukaava).

Uudessa maakuntakaavassa on kaava-alue osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää tarvittavat taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.

Kaava-alue kuuluu kasvukeskusalueen laatukäytävään (lk) ja kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk). Kasvukeskusten laatukäytävä merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealue merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Laatukäytävään kuuluvat aluekeskukset osoitetaan merkinnällä cl (Taipalsaari). Suunnittelumääräys: "Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet. Tavoitteena on taajamarakenteen tiivistäminen, käytöstä poistettujen alueiden uudistaminen ja uusien asuinalueiden ja lähipalvelujen toteuttaminen joukkoja kevyen liikenteen kannalta edullisille alueille matkakeskusten/juna- sekä liikenneasemien helppoon saavutettavuuteen perustuen.

Eheyttämisen tavoitteeksi on kirjattu viihtyisän jalankulkukaupunkitilan, luonto- ja kulttuuriympäristön huomioonottava suunnittelu ja rakentaminen. Taajamien suunnittelussa vetovoimaisia tekijöitä ovat toimivat ulkoilu- ja virkistysalueyhteydet sekä puutarhakaupunkimaiset ominaisuudet.

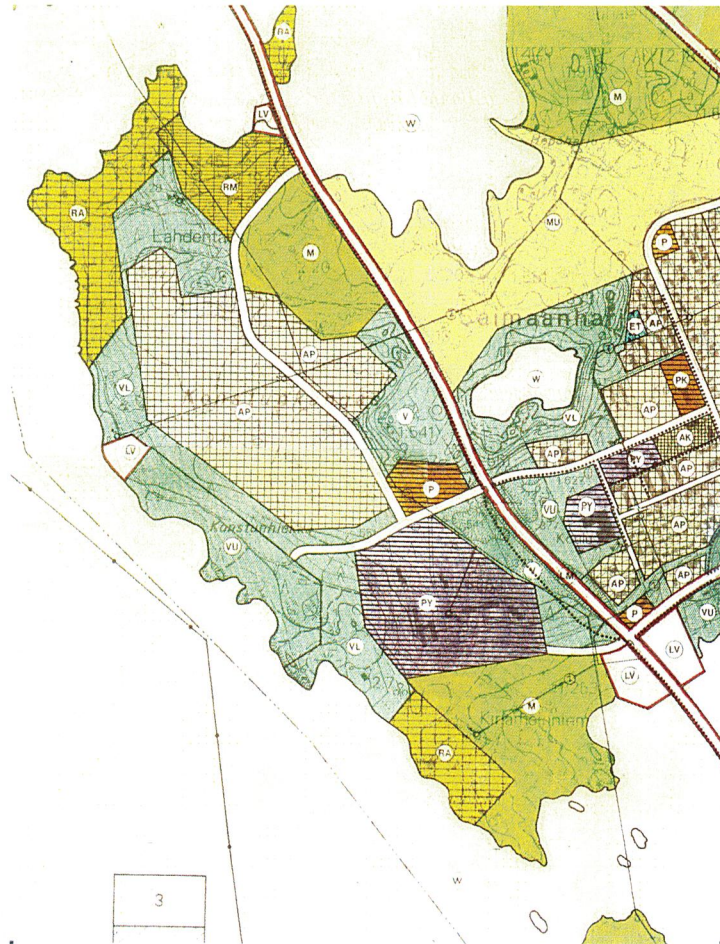
Kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle (pv). Kaava-alueella sijaitsee muinaismuistokohde (). Kaava-alueen länsireunaa kulkee polkupyöräreitti (ohjeellinen). Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee yhdyskuntateknisen huollon alue (et). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisen ja seudullisen vesihuollon kannalta tärkeät vedenotto- ja imeytymisalueet. Laitosalue määritellään tarkemmin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Kuva 6. Ote ympäristöministeriössä vahvistettavana olevasta uudesta Etelä-Karjalan maakuntakaavasta (hyv. 9.6.2010). Suunnittelualue on rajattu kartalle likimääräisesti punaisella.

3.2.2 Yleiskaava

Osayleiskaava on vahvistettu Taipalsaaren kunnanvaltuustossa 17.4.1985. Konstunkankaan alue on varattu pääosin asumisen ja julkisten palvelujen alueeksi sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.



TAIPALSAARI

KIRKONKYLÄN, SAIMAANHARJUN
JA KUIVAKETVELEEN OSAYLEIS-
KAAVA 1:5000

YLEISKAAVAPUOLINNOT JA OSAYLEISET

AK	KERRONTALONVALTAINEN ASUINALUE
AP	PIENTALOVALTAINEN ASUINALUE
C	OSAYLEISALUEIDEN ALUE
P	PALVELU- JA HALLINTO ALUE
PY	URHEILU- JA VIRKISTYSALUE
PK	KÄSITYSALUE
T	TERVEYS- JA SOSIAALINEN ALUE
TY	YRITYSALUE
V	VIHREÄ ALUE
VL	OSAYLEISALUE

MA	MAA- JA REISIALUE
MT	MAA- JA REISIALUE
MU	MAA- JA REISIALUE
W	VEIKKO

VU	URHEILU- JA VIRKISTYSALUE
RA	LOMA-ASUNTOALUE
RM	RAKENTAMISALUE
LM	TIETOLINTEEN ALUE
LV	VEIKKO
ET	YRITYSALUE
EH	VIHREÄ ALUE
SL	OSAYLEISALUE
M	MAA- JA REISIALUE

Kuva 7. Ote yleiskaavasta.

3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa:

- 1) Konstunkankaan rakennuskaava on hyväksytty Kymen lääninhallituksessa 20.10.1987.
- 2) Pohjois-Konstun rakennuskaava on hyväksytty Taipalsaaren kunnanvaltuustossa 23.6.1999 mutta jätetty osittain vahvistamatta Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti 15.6.2000 (länsiosan ranta-alueet sekä maatalousalueet, Suppakujan AO-korttelit 120, 121 ja 127).
- 3) Kirjamoinniemen asemakaavan muutos on hyväksytty kunnanvaltuustossa 17.3.2004.

Alla on listattu kortteleittain kaavamääräysten keskeinen sisältö. Suluissa on merkitty ao. kaavan hyväksymis-/vahvistamispäivämäärä.

- Kortteli 1 (20.10.1987)

Kortteli 1 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kortteli muodostuu yhdestä tontista. Korttelin tehokkuusluku on 0,30. Korttelin kerroskorkeus on I.

- Kortteli 4 (20.10.1987)

Kortteli 4 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Kortteli muodostuu kahdesta tontista. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,25$. Tonttien rajat ovat ohjeelliset. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalanraja. Korttelin kerroskorkeus on I. Lisäksi rakennuksen suurimman kerroksen alasta $\frac{1}{2}$ saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tonteille on osoitettu ohjeellinen pysäköintiä varten varattava osa.

- Kortteli 5 (20.10.1987)

Kortteli 5 on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Kortteli muodostuu neljästä tontista. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,20$. Tonttien rajat ovat ohjeelliset. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Korttelin kerroskorkeus on I.

- Kortteli 6 (20.10.1987)

Kortteli 6 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Kortteli muodostuu kahdesta tontista. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,25$. Tonttien rajat ovat ohjeelliset. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Korttelin kerroskorkeus on I.

- Kortteli 7 (20.10.1987)

Kortteli 7 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu kolmesta tontista. Tonttien rajat ovat ohjeelliset. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,15$. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Kerrosluku korttelissa on I.

- Kortteli 8 (20.10.1987)

Kortteli 8 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu kahdesta tontista. Tonttien rajat ovat ohjeelliset. Korttelin

tehokkuusluku on $e = 0,15$. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Kerrosluku korttelissa on I. Tonteille on osoitettu ohjeellinen auton säilytyspaikan, varasto- tai talousrakennuksen rakennusala.

- Kortteli 9 (20.10.1987)

Kortteli 9 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu kolmesta tontista. Tonttien rajat ovat ohjeelliset. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,15$. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Kerrosluku korttelissa on I.

- Kortteli 10 (20.10.1987)

Kortteli 10 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu seitsemästä tontista. Tonttien rajat ovat ohjeelliset. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,15$. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Kerrosluku korttelissa on I. Lisäksi rakennuksen suurimman kerroksen alasta $\frac{1}{2}$ saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tonteille 5 -7 on osoitettu ohjeellinen auton säilytyspaikan, varasto- tai talousrakennuksen rakennusala.

- Kortteli 11 (20.10.1987)

Kortteli 11 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu kolmesta tontista. Tonttien rajat ovat ohjeelliset. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,15$. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Kerrosluku korttelissa on $\frac{1}{2}$ I.

- Kortteli 12 (20.10.1987)

Kortteli 12 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu kahdesta tontista. Tonttien rajat ovat ohjeelliset. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,15$. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Kerrosluku korttelissa on $\frac{1}{2}$ I.

- Kortteli 13 (20.10.1987)

Kortteli 13 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu viidestä tontista. Tonttien rajat ovat ohjeelliset. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,15$. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Kerrosluku korttelissa on $\frac{1}{2}$ I.

- Kortteli 14 (20.10.1987)

Kortteli 14 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu seitsemästä tontista. Tonttien rajat ovat ohjeelliset. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,15$. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Kerrosluku korttelissa on $\frac{1}{2}$ I.

- Kortteli 15 (20.10.1987)

Kortteli 15 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu neljästä tontista. Tonttien rajat ovat ohjeelliset. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,15$. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Kerrosluku korttelissa on I. Lisäksi rakennuksen suurim-

man kerroksen alasta $\frac{1}{2}$ saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Korttelin lounaisosaan on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

- Kortteli 16 (20.10.1987)

Kortteli 16 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu kymmenestä tontista. Tonttien rajat ovat ohjeelliset. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,15$. Kerrosluku korttelissa on I. Tonteille on osoitettu auton säilytyspaikan, varasto- tai talousrakennuksen rakennusala.

- Kortteli 17 (20.10.1987)

Kortteli 17 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kortteli muodostuu yhdestä tontista. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,25$. Tontille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja ja sen ulkopuolelle istutettava puurivi. Kerrosluku korttelissa on I. Tontin koillisnurkkaan on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa.

- Kortteli 18 (20.10.1987)

Kortteli 18 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Kortteli muodostuu yhdestä tontista, jonka tehokkuusluku on $e = 0,25$. Tontille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja, ohjeellinen pysäköintiä varten varattava osa sekä istutettava puurivi. Korttelin kerroskorkeus on I-II.

- Kortteli 19 (20.10.1987)

Kortteli 19 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Kortteli muodostuu kolmesta tontista. Tonttien rajat ovat ohjeelliset. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,25$. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja, ohjeellinen pysäköintiä varten varattava osa sekä istutettava puurivi. Kerrosluku korttelissa on I-II. Tonttien 1 ja 2 rajalle on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa.

- Kortteli 20 (20.10.1987)

Kortteli 20 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kortteli muodostuu yhdestä tontista. Tontin tehokkuusluku $e = 0,25$. Tontille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja sekä istutettava puurivi. Korttelin kerroskorkeus on I. Kortteliin on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa.

- Kortteli 21 (20.10.1987)

Kortteli 21 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu viidestä tontista. Tonttien rajat ovat ohjeelliset. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,15$ ja kerroskorkeus I.

- Kortteli 22 (20.10.1987)

Kortteli 22 on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Kortteli muodostuu viidestä tontista. Tonttien rajat ovat ohjeelliset. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,15$ ja kerroskorkeus I.

- Kortteli 23 (20.10.1987)

Kortteli 23 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Kortteli muodostuu kahdesta tontista. Korttelin tehokkuusluku $e = 0,25$. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja sekä ohjeellinen pysäköintiä varten varattu alueen osa. Korttelin kerrosluku on I. Tonttien Konstunkaaren puoleisilla sivuilla on katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

- Kortteli 24 (20.10.1987)

Kortteli 24 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu kahdestatoista tontista. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,15$. Tonteille on osoitettu ohjeelliset rakennusalat sekä auton säilytyspaikan, varasto- tai talousrakennuksen rakennusala. Korttelin kerrosluku on I.

Kortteli 24 (23.6.1999)

Kortteli 24 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu yhdestä tontista, jolle on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja sekä auton säilytyspaikan, varasto- tai talousrakennuksen rakennusala. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,15$ ja kerrosluku I.

- Kortteli 25 (20.10.1987)

Kortteli 25 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu neljästä tontista. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,15$. Tonteille on osoitettu ohjeelliset rakennusalat sekä auton säilytyspaikan, varasto- tai talousrakennuksen rakennusala tonteille 1 ja 2. Korttelin kerrosluku on $\frac{1}{2}$ I.

- Kortteli 26 (20.10.1987)

Kortteli 26 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu kolmesta tontista. Tonteille on osoitettu ohjeelliset rakennusalat. Korttelin tehokkuusluku $e = 0,15$ ja kerrosluku on $\frac{1}{2}$ I.

- Kortteli 27 (20.10.1987)

Kortteli 27 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu seitsemästä tontista. Tonteille on osoitettu ohjeelliset rakennusalat. Korttelin tehokkuusluku $e = 0,15$ ja kerrosluku on $\frac{1}{2}$ I.

- Kortteli 28 (20.10.1987)

Kortteli 28 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu kahdesta tontista. Tonteille on osoitettu ohjeelliset rakennusalan rajat. Korttelin tehokkuusluku on $e=0.25$ ja kerrosluku I.

- Kortteli 29 (20.10.1987)

Kortteli 29 on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA). Korttelin kerrosluku on I.

- Kortteli 31 (20.10.1987)

Kortteli 31 on osoitettu maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,15$ ja kerrosluku II.

- Kortteli 110 (23.6.1999)

Kortteli 110 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu kahdesta tontista. Tonteille on osoitettu ohjeelliset rakennusalan rajat. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,20$ ja kerrosluku I.

- Kortteli 111 (23.6.1999)

Kortteli 111 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu neljästä tontista. Tonteille on osoitettu ohjeelliset rakennusalan rajat. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,20$ ja kerrosluku I.

- Kortteli 112 (23.6.1999)

Kortteli 112 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu neljästä tontista. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,20$ ja kerrosluku I.

- Kortteli 113 (23.6.1999)

Kortteli 113 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu kahdesta tontista. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Tontilla 1 on osoitettu rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,20$ ja kerrosluku I $\frac{1}{2}$.

- Kortteli 114 (23.6.1999)

Kortteli 114 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelin muodostuu kahdesta tontista. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Tontilla 1 on osoitettu rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,20$ ja kerrosluku I $\frac{1}{2}$.

- Kortteli 115 (23.6.1999)

Kortteli 115 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelin muodostuu neljästä tontista. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,20$ ja kerrosluku I $\frac{1}{2}$.

- Kortteli 116 (23.6.1999)

Kortteli 116 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelin muodostuu viidestä tontista. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Tontilla 2 on osoitettu ohjeellinen palstaviljelyyn tai puutarhaksi soveltuva alueen osa. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,20$ ja kerrosluku I $\frac{1}{2}$.

- Kortteli 117 (23.6.1999)

Kortteli 117 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Kortteli muodostuu kahdesta tontista. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Tontilla 1 on osoitettu ohjeellinen palstaviljelyyn tai puutarhaksi soveltuva alueen osa. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,20$ ja kerrosluku I.

- Kortteli 118 (23.6.1999)

Kortteli 118 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Kortteli muodostuu kahdesta tontista. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,20$ ja kerrosluku on I.

- Kortteli 119 (23.6.1999)

Kortteli 119 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu kahdesta tontista. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,20$ ja kerrosluku I.

- Kortteli 123 (23.6.1999)

Kortteli 123 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu kolmesta tontista. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,20$ ja kerrosluku I.

- Kortteli 220 (17.3.2004)

Kortteli 220 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Kortteli muodostuu yhdestä tontista. Tontille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,20$ ja kerrosluku II.

- Kortteli 221 (17.3.2004)

Kortteli 221 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1). Kortteli muodostuu kolmesta tontista. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja, ja tonttien rakennusoikeus on 300 k-m^2 . Korttelin kerrosluku on II. Rakennuspaikan kerrosalasta enintään $\frac{1}{3}$ saa käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja varten.

- Kortteli 222 (17.3.2004)

Kortteli 222 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu yhdestä tontista. Tontille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja ja rakennusoikeus on 250 k-m^2 . Korttelin kerrosluku on II.

- Kortteli 223 (17.3.2004)

Kortteli 223 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu kahdesta tontista. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 250 k-m². Korttelin kerrosluku on II.

- Kortteli 224 (17.3.2004)

Kortteli 224 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu kahdesta tontista. Tonteille on osoitettu ohjeellinen rakennusalan raja, jonka rakennusoikeus on 250 k-m². Korttelin kerrosluku on II.

- Kortteli 225 (17.3.2004)

Kortteli 225 on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista (YSA-1). Kortteli muodostuu yhdestä tontista, jolle on osoitettu useita ohjeellisia rakennusalan rajoja sekä ohjeellinen muuntamon rakennusala. Rakennusoikeudet ovat 800 k-m², 600 k-m² (rakennusosalalle saa sijoittaa talousrakennuksen), 5900 k-m² ja kerrosluku ½ k III u ½, 1600 k-m² ja kerrosluku I, 1400 k-m² ja kerrosluku I sekä 1300 k-m² ja kerrosluku II. Korttelissa on yhteensä neljä maanalaista johtoa varten varattua aluetta. Korttelin länsireunalle on osoitettu ohjeellinen portaille varattu alueen osa sekä länsi- ja eteläreunalle suojeltava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Kirjamoinkaaren ja Taljatie pöystä jatkuu korttelin halki alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa. Lisäksi kortteliin on osoitettu auton säilytyspaikan rakennusala ja ohjeellinen pallokenttä.

- Kortteli 226 (17.3.2004)

Kortteli 226 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu viidestä tontista. Tonteille on osoitettu rakennusalat. Tonttien rakennusoikeus on 250 k-m². Korttelin kerrosluku on II.

- Kortteli 227 (17.3.2004)

Kortteli 227 on erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu kolmesta tontista. Tonteille on osoitettu rakennusalan rajat. Tonttien 1 ja 2 rakennusoikeus on 250 k-m² ja tontin 300 k-m². Korttelin kerrosluku on II.

- Kortteli 228 (17.3.2004)

Kortteli 228 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu kolmesta tontista. Tonteille on osoitettu rakennusalan rajat. Tonttien rakennusoikeus on 250 k-m². Korttelin kerrosluku on II.

- Kortteli 229 (17.3.2004)

Kortteli 229 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu neljästä tontista, joille on osoitettu rakennusalan raja. Tonttien rakennusoikeus on 250 k-m². Korttelin kerrosluku on II.

- Kortteli 230 (17.3.2004)

Kortteli 230 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu kolmesta tontista, joille on osoitettu rakennusalan raja. Tonttien rakennusoikeus on 250 k-m². Korttelin kerrosluku on II.

- Kortteli 231 (17.3.2004)

Kortteli 231 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu viidestä tontista, joille on osoitettu rakennusalan raja. Tonttien rakennusoikeus on 250 k-m². Korttelin kerrosluku on II.

- Kortteli 232 (17.3.2004)

Kortteli 232 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu kahdesta tontista. Tonttien rakennusoikeus on 250 k-m². Tonteille on osoitettu rakennusalan rajat. Korttelin kerrosluku on II.

- Kortteli 233 (17.3.2004)

Kortteli 233 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Kortteli muodostuu yhdestä tontista, jolle on osoitettu rakennusalan raja. Korttelin tehokkuusluku on $e = 0,20$ ja kerrosluku II.

- Kortteli 234 (17.3.2004)

Kortteli 234 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu kahdesta tontista, joille on osoitettu rakennusalan rajat. Tonttien rakennusoikeus on 250 k-m². Korttelin kerrosluku on II.

- Kortteli 235 (17.3.2004)

Kortteli 235 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu kolmesta tontista, joille on osoitettu rakennusalan rajat. Tonttien rakennusoikeus on 250 k-m². Korttelin kerrosluku on II.

- Kortteli 236 (17.3.2004)

Kortteli 236 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteli muodostuu kahdesta tontista, joille on osoitettu rakennusalan rajat. Tonttien rakennusoikeus on 250 k-m². Korttelin kerrosluku on II.

- Kortteli 237 (17.3.2004)

Kortteli 237 on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA). Kortteli muodostuu yhdestä tontista. Tontille on osoitettu saunan rakennusala, jonka rakennusoikeus on 300 k-m².

3.2.4 Puisto- ja lähivirkistysalueet

Korttelien 220, 225 – 231, 234 ja 237 ympärille, Kirjamoinkaaren eteläpuolelle ja Taljatieen länsipuolelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL). Alueelle on

osoitettu maanalaista johtoa varten varattava alue, ulkoilureitti, ajoyhteys, ohjeellinen portaille varattu alueen osa sekä alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen.

Korttelien 221 -224 sekä 225 ja 232 ympärille, Kirjamoinkaaren pohjoispuolelle, on osoitettu lähivirkistysalue (VL). Alueelle on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Korttelien 233, 235 ja 236 ympärille, Kirjamoinkaaren eteläpuolelle ja Aitoinniementien itäpuolelle, on osoitettu lähivirkistysalue (VL). Alueelle on osoitettu ulkoilureitti, johtoa sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, ajoyhteys ja alueen osa, jolle saa sijoittaa venevalkaman.

3.2.5 Katu- ja muut alueet

Korttelien 221 ja 229 viereen on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP).

Korttelien 227 ja 231 väliin on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP) jolta on ajoyhteys Kirjamoinniemeen.

Korttelin 220 pohjoispuolelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Korttelien 223 ja 224 sekä 228 ja 230 väliin on osoitettu jalankululle varattu katu/tie.

Korttelien 226 ja 227 väliin on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Maantien 408 liikennealue on merkitty yleisen tien alueena (LT).

3.2.6 Venevalkamat

Ankkurikaaren päässä oleva ranta-alue on osoitettu venevalkama-alueeksi (LV). Lisäksi Taipalsaarentieltä (408) on kulku kaava-alueen kaakkoisreunassa sijaitsevalle venevalkama-alueelle.

3.2.7 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksessä annetaan rakentamiseen liittyviä määräyksiä ja ohjeita, joita noudatetaan mikäli asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Taipalsaaren rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2002.

3.2.8 Tonttijako ja -rekisteri

Alueen tonttijako on merkitty Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisteriin.

3.2.9 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään Taipalsaaren kunnan ajantasaista, vektorimuotoista pohjakarttaa, joka on hyväksytty 5.6.2009.

3.2.10 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

3.2.11 Aluetta koskevat muut selvitykset

Saimaanharjun taajaman kaupallista tilannetta on selvitetty ja kaupan hankkeen liikenteellisiä vaikutuksia arvioitu hankkeen asemakaavoituksen yhteydessä 2006. Selvityksen ovat laatineet Tuomas Santasalo Ky ja Sito Oy.

Kaavatyön yhteydessä on tarkistettu luontoarvoja eräillä osa-alueilla ja tarkastelusta on laadittu erillinen selvitys, Luonto ja maisemaselvitys FCG / biologi Tiina Mäkelä.

3.2.12 Luonto- ja maisemaselvitys

Suunnittelualan luonnonympäristön nykytila selvitettiin maastokäynnillä 10.8.2011. Inventoinnin teki biologi, FM Tiina Mäkelä. Alueelta selvitettiin kasvillisuuden ja maiseman yleiskuva sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat kohteet.

Alueelta ei ollut tiedossa uhanalaisten lajien esiintymiä. Myöskään maastoinventoinneissa suunnittelualueelta ei löydetty valtakunnallisesti uhanalaisten kasvilajien kasvupaikkoja tai luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeja. Aitoinniemen itäpuolella ja Voipioinniemen eteläpuolella avautuvat laajat rantaluhdat ovat metsälain erityisen tärkeä elinympäristöjä (Metsäl 10 §²).

Tietoja alueen luonnonoloista ja lajistosta on saatu maastoinventoinnin lisäksi alueelta aiemmin tehdyistä luontoselvityksistä (mm. Kirjamoinniemen luontoselvitys 2003) sekä ympäristöhallinnon Hertta-ympäristötietojärjestelmästä³.

Maisema

Konstunkankaan alue kuuluu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa Itäisen Järvi-Suomen Suur-Saimaan seutuun. Alueelle ovat ominaisia kauniit harjumaisemat ja niitä ympäröivät sokkeloiset vesialueet. Maisema on pieni-piirteistä ja paikoin korkeuserot ovat hyvin jyrkkiä.

Selvitysalue sijaitsee jääkauden aikana syntyneellä harju- ja deltamuodostumalla, jossa maaperä on pääosin soraa. Rannikon läheisyydessä esiintyy paikoin pieniä kallio- ja savialueita. Aluetta rajaa idässä Taipalsaarentie (st 408). Pohjoisessa, lännessä ja etelässä selvitysalue rajautuu pääasiallisesti Läntisen Pien-Saimaan vesistöön.

Maisemallisesti selvitysalue jakautuu rakennettuun ympäristöön sekä metsä- ja rantamaisemaan. Rakennettu ympäristö koostuu omakoti- ja rivitaloalueista, jotka sijaitsevat pääosin harjualueen lakialueella muodostaen selvitysalueen keskiosan. Eteläosaa hallitsee jyrkän harjurinteen tasanteella sijaitseva sairaalan alue. Alueen eteläosiin on muodostumassa uusi omakotitalovaltainen asuma-alue. Ranta-alueilla on muutamia kesämökkejä.

Rakennettua ympäristöä kiertää lähes yhtenäinen metsävyöhyke, joka rajautuu lännessä, pohjoisessa sekä etelässä ranta-alueisiin ja idässä Taipalsaarentiehen. Länsirannalla on Konstunhiekkan uimaranta. Selvitysalueen koillisreunalla on vanha ja melko laaja soranottoalue.

² Metsälaki (12.12.1996/1093); Metsäasetus (20.12.1996/1200)

³ Hertta-ympäristötietojärjestelmä; www.ymparisto.fi/oiva

Konstunkankaan pohjoisosassa, harjualueen korkeimmalla kohdalla on vanhojen kasarmirakennusten kivijalkoja.



Kuva 1. Tuoreet mäntykangasmetsät ovat Konstun alueelle tyypillisiä.

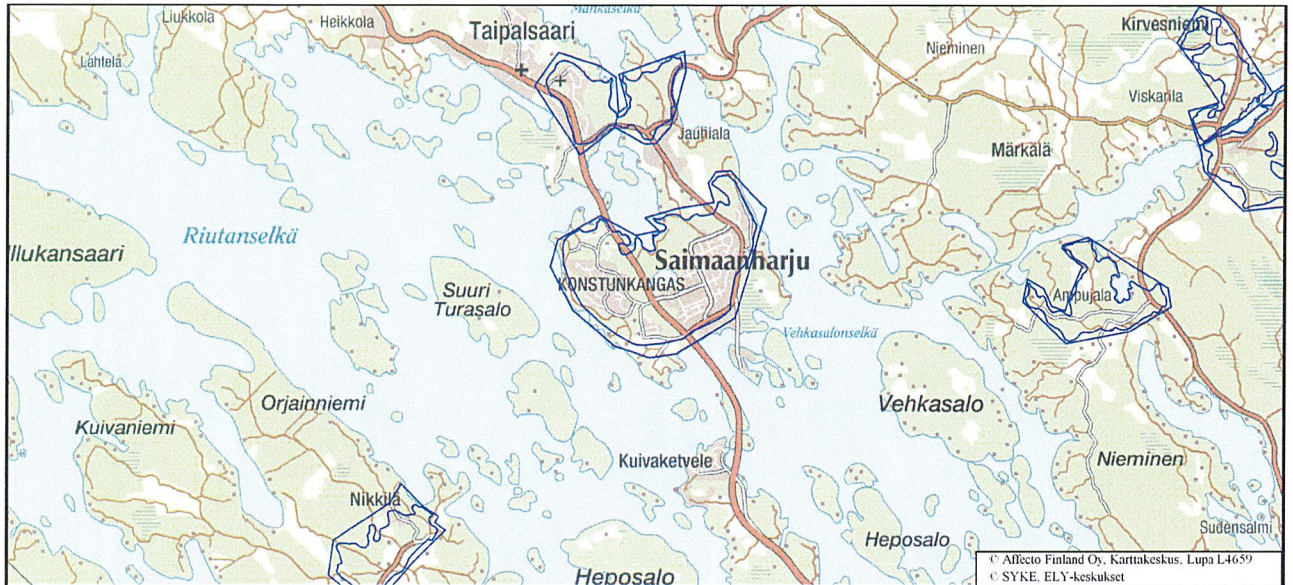
Metsämaisemaa hallitsevat mäntyvaltaiset, tuoreet mustikkatyyppin (MT, *myrtillus*-tyyppi) kangasmetsät, jotka ovat maastonmuodoiltaan hyvin vaihtelevia. Alueella esiintyy jyrkkiä harjurinteitä, laaksoja ja suppakuoppia. Metsäalueilla risteilee lukuisia, asukkaiden aktiivisessa virkistyskäytössä olevia polkuja sekä pururata. Rantojen lähialueet ovat maastonmuodoltaan pääosin alavia ja niiden puusto on monin paikoin lehtipuuvältaista.

Lehtipuusto vaihettuu rantavyöhykkeellä järviruo'oksi, joka muodostaa alueen etelä- ja luoteisosissa melko laajoja luhta-alueita. Maisemallista arvoa on erityisesti pienialaisilla rantojen kalliopaljastumilla Aitoinniemen alueella sekä suunnittelualueen länsireunalla, Konstunhiekkan eteläpuolella. Konstunhiekkan harvapuustoinen alue järvimaisemineen erottuu myös maisemallisesti omana kokonaisuutenaan.

Vesiluonto

Selvitysalue sijoittuu kokonaan vedenhankintaa varten tärkeälle Saimaanharjun I luokan pohjavesialueelle (0583102). Pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 3,95 km², muodostumisalueen pinta-ala 3,05 km² ja arvio muodostuvan pohjaveden määrästä 2000 m³/vrk. Kartalla kuvattuun pohjavesialueeseen sisältyvät pohjaveden varsinainen muodostumisalue sekä sitä ympäröivä suoja-
vyöhyke.

Suunnittelualueen pohjoispuolelle noin 850 metrin etäisyydelle kaava-
alueesta sijoittuu Taipalsaaren I-luokan pohjavesialue (0583101).



Kuva 2. Konstunkankaan alueelle sijoittuvan Saimaanharjun pohjavesialueen sekä lähialueilla sijaitsevien pohjavesialueiden sijainti (sininen rajaus) (Valtion Ympäristöhallinto, Hertta-paikkatietojärjestelmä 2011)

Suunnittelualue kuuluu Vuoksen vesistöalueen (04) Suur-Saimaan alueen (04.1) Ala-Saimaan alueen (04.11) Ala-Saimaan lähialueeseen (04.112). Konstunkangasta pohjoisessa, lännessä ja etelässä rajaava Läntinen Pien-Saimaa on karu ja suhteellisen kirkasvetinen. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksessa tehdyn pintavesien ekologisen tilan luokituksen mukaan Pien-Saimaa on tällä hetkellä tyydyttävässä ekologisessa tilassa.

Suunnittelualueen sisällä ei ole lähteitä, puroja tai muita pienvesiä.

Kasvillisuus

Taipalsaari sijaitsee eteläborealisella kasvillisuusvyöhykkeellä Järvi-Suomen kasvimaantieteellisellä alueella. Metsäkasvillisuutta esiintyy melko laajoina ja yhtenäisinä alueina selvitysalueen reuna-alueilla ja pienempinä kuvioina myös keskiosien asutusalueiden välissä. Pääosin metsät ovat mustikkatyyppin (MT, *Myrtillus*-tyyppi) tuoreita mäntykankaita. Alueen itäreunan savikkoalueella on ollut varttuneen kuusimetsän alue, jolle on tehty päätehakkuu. Alueen metsät ovat metsätalouskäytössä.

Ältään puusto on pääosin keski-ikäistä. Kenttäkerroksessa vallitsee reheväkasvuinen mustikka ja monin paikoin hyvin runsaana esiintyvä metsäkastikka. Harjujen lakialueilla selvitysalueen pohjoisosissa tavattiin harvalukuisena sarratalvikkia. Muita varvuston seassa esiintyviä lajeja ovat mm. kultapiisku, sananjalka, nuokkatalvikki ja etenkin sairaala-alueen eteläpuolisella rinteellä hyvin runsaana esiintyvä kalliokielo. Konstunhiekkan läntisellä metsäalueella esiintyy myös jonkin verran häränsilmää.



Kuva 3. Kalliokieli esiintyy yleisenä sairaalan rinteessä

Puolukkatyyppin (VT, *Vaccinium*-tyyppi) kuivahkoja kankaita esiintyy alueella melko vähän ja ne keskittyvät kuivemmalle ja paahteiselle länsirinteelle Konstunhiekan pohjoispuolelle. Kenttäkerroksen lajeina tällä alueella ovat puolukka, sianpuolukka ja kanerva. Puuston seassa esiintyy paikoin runsaasti pieni-kokoista katajaa.

Rannan läheisyydessä Kirjamoinniemen länsipuolella esiintyy lehtomaista (OMT, *Oxalis-Myrtillus*-tyyppi) kangasmetsää, jonka pääpuulajeja ovat raudus- ja hieskoivu. Sekapuuna ranta-alueilla esiintyy yleisesti harmaaleppää ja haapaa sekä jonkin verran kuusta, mäntyä ja tervaleppää. Pensaskerros on runsas ja sen muodostavat pihlaja, tuomi sekä pajut. Kenttäkerroksessa esiintyy mm. metsäkastikkaa, mustikkaa ja hiirenporrasta. Lehtoja selvitys-alueella ei esiinny.

Selvitysalueen pohjoisreunan rantavyöhykkeellä, Niittuniemen itäpuolella on pieni korpipainanne. Alueen lajistoon kuuluvat mm. hieskoivu, tuomi, haapa, raita, pihlaja, tervaleppä, metsäalvejuuri, mustikka, kultapiisku, metsätähti ja korpikarhunsammal. Kyseisellä alueella tavattiin myös Etelä-Suomessa melko yleisenä esiintyvää mäntykukkaa. Laji on monivuotinen, lehtivihreätön loiskasvi, joka kasvaa yleisesti mäntykankailla, sekametsissä, harjuilla ja kallionpaineissa.

Pieniä kallioalueita löytyy rantavyöhykkeeltä Konstunhiekan eteläpuolelta sekä Aitoinniemen kärjestä. Konstunhiekan kallioilla kasvaa yksittäisiä mäntyjä. Aitoinniemen avokallioalueella tavattiin isomaksaruohoa, kallioimarretta sekä poronjäkäliä.

Ranta-alueet ovat vaihtelevasti hiekkaa, kivikkoa sekä paikoin kalliota. Rantakasvillisuus on tavanomaista ja kasvillisuudessa esiintyvät mm. ranta-alpi, jouhisara, pullosara, vesisara, rantavihvilä ja järviruoko. Laajahkoja ruovikkoluhtia esiintyy etenkin selvitysalueen länsi- ja luoteisreunalla sekä Aitoinniemen alueen itäpuolella. Luoteisrannan ruovikkoa on ruopattu asutuksen edustalta.

Ranta-alueilla esiintyy paikoin hieman suokasvillisuutta. Kapea nebareunus kiertää länsirannikon lahdenpohjukoita etenkin Konstunhiekkan eteläpuoleisella alueella. Alueella esiintyvät mm. kurjenjalka, luhtasara, suomyrtti, osmanikämi, raate ja järvikorte.

Eläimistö

Eläimistötiedot perustuvat maastokäynnin yhteydessä tehtyihin havaintoihin ja aiempien luontoselvitysten tietoihin. Alueen pesimälintulajiston voidaan olettaa olevan tavanomaista kulttuuriympäristön, kangasmetsien ja lehtipuuvaltaisten rantametsien lajistoa. Alueella havaittuja lintulajeja olivat mm. kulorastas, räkättirastas, peippo, harmaasiippo, punarinta, viherpeippo, vihervarpunen, käpytikka, talitiainen, sinitäinen, harakka, hippiäinen ja haara-pääsky. Kulorastaita ja räkättirastaita havaittiin suurehkoina parvina alueen länsireunalla, Konstunhiekkan itäpuolisella harjurinteellä. Rastasparvet käyttävät aluetta ruokailuun, sillä rinteillä esiintyy runsaasti marjovaa mustikkaa ja puolukkaa.

Vesilinnuston kannalta erityisen tärkeitä pesimäympäristöjä (esim. lintuluotoja) ei selvitysalueen lähivesialueilla ole. Havaittuja vesilintulajeja olivat harmaalokki ja rantasipi (NT). Selvitysalueen ruovikkoluhat voivat toimia pesimäympäristöinä useille kulttuuriympäristössä viihtyvälle ruovikkolintulajeille kuten pajusirkulle ja ruokokerttuselle.

Selvitysalueen muun eläinlajiston arvioidaan olevan melko tavanomaista. Nisäkäslajeista alueella tavataan maastohavaintojen perusteella ainakin oravaa.



Kuva 4. Kallio- ja luhta-alueita Konstunkankaan länsirannalla

Luonto- ja lintudirektiivilajit sekä uhanalaiset ja harvinaiset lajit

Selvitysalueelta ei ole tiedossa eikä havaittu luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeja. Alueella ei ole soveliaista elinympäristöä esim. liito-oravalle. Maastointventoinneissa ei tavattu myöskään valtakunnallisesti tai alueellisesti uhanalaisia lajeja, lukuun ottamatta länsirannan tuntumassa havaittua silmälläpidet-

tävää rantasipiä (NT). Rantasipi on Suomessa yleinen erilaisten vesistöjen rannoilla viihtyvä pesimälaji. Laji kuuluu Suomen erityisvastaalajeihin.

Sairaala-alueelle johtavan tien eteläpuolisella pientareella esiintyy rauhoitettua kämmekälajia, lehtoneidonvaippaa. Nimensä mukaisesti lehtoneidonvaippa on lähinnä lehtojen ja lehtomaisten metsien kasvi. Sitä tavataan myös lettokorvissa, ravinteisissa harju- ja kalliometsissä sekä hakamailla. Laji on selvä kalkinsuosija. Suomessa lehtoneidonvaipan esiintymisalue painottuu maan etelä- ja itäosiin⁴.

Arvokkaat luonto- ja maisemakohteet

Selvitysalueella tai sen läheisyydessä ei ole Natura 2000-alueita, valtakunnallisiin suojeluohjelmiin kuuluvia kohteita, luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojelulain (LSL 29 §⁵), vesilain (VL 1 luku 15a § ja 17a §⁶) suojeltuja luontotyyppisiä kohteita. Konstunkankaan edustalle ulottuu Suomen tärkeisiin lintualueisiin (FINIBA-alue) kuuluva Saimaa-Lietvesi -alue.



Kuva 5. Ruovikkoluhtaa Konstun alueen eteläosissa

Konstunhiekan pohjoispuolella levittäytyvä ruovikkoluhta sekä suunnittelualueen kaakkoisrannalla sijaitseva Aitoinniemen itäpuolinen ruovikkoluhta ovat Metsälain (Metsäl 10§) arvokkaita elinympäristöjä (kuva 6). Luhta-alueet muodostuvat järviruokokasvustosta sekä rannanpuoleisesta kapeasta ruoholuhtavyöhykkeestä. Aitoinniemen alueella ruoholuhtalla esiintyviä kasvilajeja ovat mm. luhtakuusio, luhtakastikka, kurjenjalka ja luhtamatara. Länsirannikon luhta-alueen pohjoisimpia osia on aikoinaan ruopattu asutuksen edustalta. Maaperän muokkaaminen tai ojittaminen on luhta-alueilla metsälain nojalla kiellettyä.

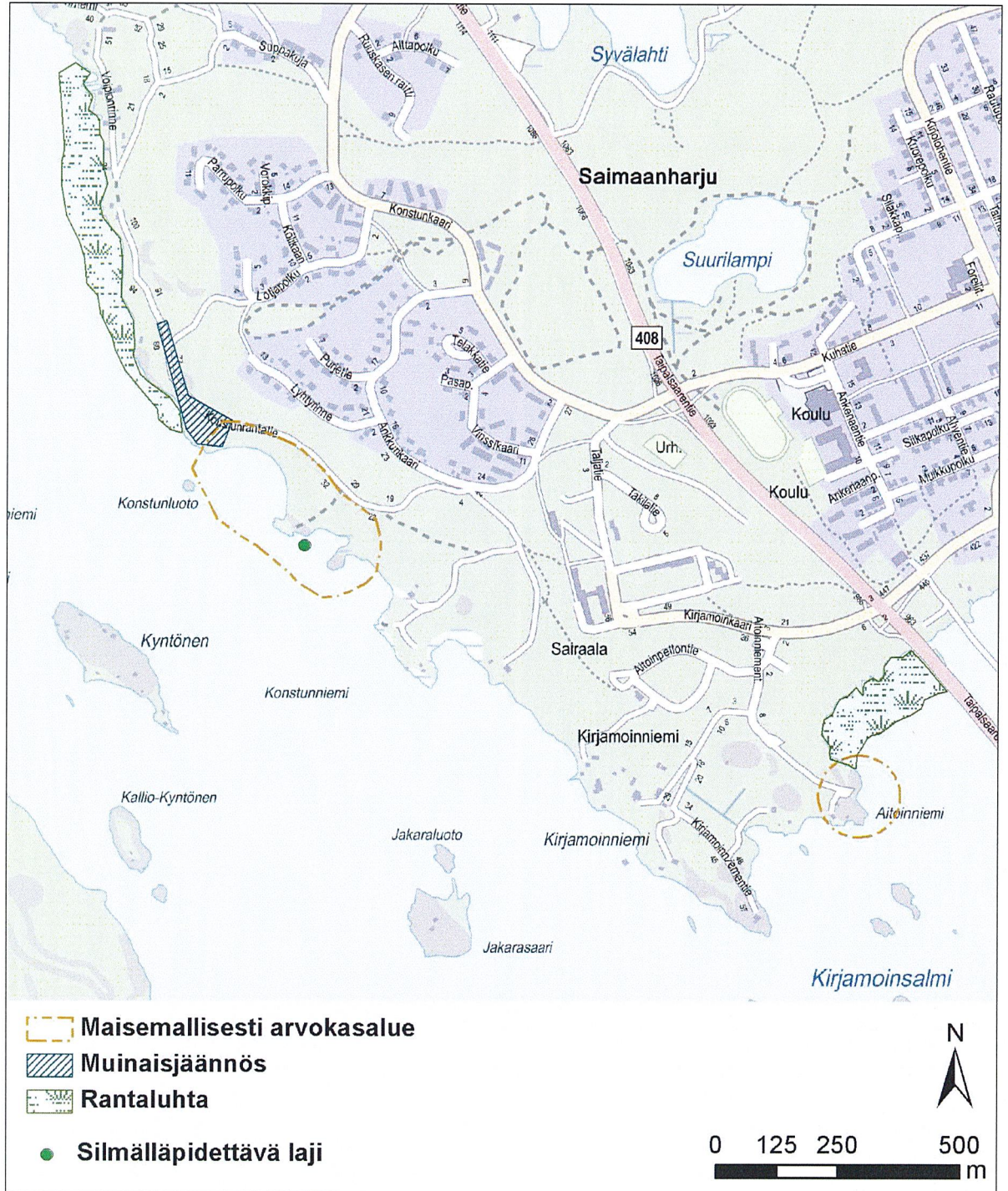
Maisemallista arvoa on Konstunhiekan alueen kuivilla mäntykankailla ja rantakalliolla sekä länsirannikolta avautuvalla järvimaisemalla. Maisemallinen merkitys on myös selvitysalueen etelärannan Aitoinniemen avokallioalueella. Alueet ovat kulutukselle herkkiä ja paikoin niillä on havaittavissa myös roskaisuutta.

⁴ Hämet-Ahti, L., Suominen, J., Ulvinen, T., Uotila, P. (1998) Retkeilykasvio, Luonnontieteellinen keskusmuseo, kasvimuseo. Yliopistopaino, Helsinki.

⁵ Luonnonsuojelulaki (20.12.1996/1096); luonnonsuojeluasetus (14.2.1997/160)

⁶ Vesilaki (12.12.1996/1093); Metsäasetus (20.12.1996/1200)

Selvitysalueen länsiosassa, Konstunhiekkan pohjoispuolella on Konstunkankaan kivi-kautinen asuinpaikka (831010005). Asuinpaikka sijaitsee mäntyä kasvavan hiekkakankaan länsilaidalla, jossa kulkee tie Voipionniemeen. Löydöt ovat kvartsia, kampakeramiikkaa. Alueella on ainakin yksi mahdollinen asuinpaikka tien itäpuolella hyvin lähellä tietä⁷.



Kuva 6. Konstun suunnittelualan arvokkaat luonto- ja kulttuuriympäristökohteet sekä maisemallisesti arvokkaat alueet

⁷ Museovirasto; <http://kulttuuriymparisto.nba.fi>

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan kunnalla tulee olla karttayhdistelmä tai tietopalvelu, josta ilmenee koko kunnan asemakaava sellaisena kuin se on (MRA 29 §). Samassa kohdassa säädetään myös ajankäytön arvioinnista. Käytettävyyden parantamiseksi Taipalsaaren kunta on päättänyt siirtyä sähköiseen asemakaavayhdistelmään. Tämä asemakaavamuutos on työn toinen vaihe. Kaava käy läpi normaalin asemakaavan laatimisprosessin osallistumismenettelyineen ja näin asemakaava saa lainvoiman. Tämä menettely mahdollistaa teknisten virheiden korjaamisen ja eri aikoina tehtyjen kaavamääräysten yhdenmukaistamisen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Taipalsaaren kunnan rakennusosaston ja FCG konsulttitoimiston välillä käytiin neuvotteluja ajantasa-asemakaavan laadinnasta Saimaanharjun alueelle keuhalla 2010. Tarjousneuvottelun mukaisesti FCG jätti alueen suunnittelusta tarjouksen 30.6.2011. Suunnittelun käynnistäminen tehtiin heti tilausvahvistuksen jälkeen 6.7.2011.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän asemakaavamuutoksen osallisia ovat mm:

- alueen maanomistajat ja asukkaat
- kuntalaiset
- alueella työssä käyvät
- paikallisyhdistykset
- Taipalsaaren kunnan hallintokunnat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Etelä-Karjalan liitto

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa prosessin kuluessa.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat tutustua kaava-asiakirjoihin valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen nähtävillä oloaikoina joko kunnantalolla tai kunnan internet-sivustolla: www.taipalsaari.fi/asuminen/kaavoitus. Nähtävillä olosta tiedotetaan kunnantaloon ilmoitustaululla ja paikallislehdessä. Kaavasta ei järjestetä yleisötilaisuuksia.

Osallistumista ja vuorovaikutusmenettelyitä on esitelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.9.2011

4.3.3 Virelletulo

09/2011

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan valmisteluvaiheessa pyydetään viranomaisilta lausunnot.

4.3.5 Luonnosvaiheen lausunnot

Kaakkois-Suomen ELY-keskus

1. Liikenne ja infrastruktuuri – vastuualue:

Katuliittymät (Konstunkaari ja Kirjamoinakaari) on osoitettava nuolimerkinnöillä Taipalsaarentieltä

2. Ympäristö ja luonnonvarat – vastuualue / Yhdyskunnat ja luonnonvarat – yksikkö:

Pohjavesialuerajaus näkyy osittain puutteellisesti kaava-alueen eteläosassa. Yleisissä määräyksissä olevaa pohjavesimääräystä voisi täsmentää seuraavanlaisesti:

- Taipalsaaren pohjavesialue termin tilalle Saimaanharjun pohjavesialue.

- "...öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä..."

2.2. Ympäristö ja luonnonvarat – vastuualue /Luonto ja ympäristöntila – yksikkö:

Luonto ja ympäristöntila - yksikkö on todennut, että se pystyy ottamaan kantaa asiaan vasta, kun luontoselvitys on valmistunut. LYT - yksikkö on itsekin teettänyt ns. Paahdeperhos-selvityksen kuluvan vuoden 2011 kesällä, mutta tämänkään selvityksen tulokset eivät ole vielä saapuneet LYT – yksikköön. Selvitys koskee lähinnä maanteiden varrella sijaitsevia viheralueita, joihin ei ilmeisesti kohdistune suuria muutos- ja rakentamistarpeita.

2.3. Vesistöjen käyttö ja hoito – yksikkö (VES)

Saimaan ranta-alueiden ollessa kyseessä todettakoon, että alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus ilman aaltoiluvaraa on Saimaalla N60 + +77.80m.

Kaavoittajan vastine:

Katuliittymät (Konstunkaari ja Kirjamoinakaari) osoitetaan nuolimerkinnöillä Taipalsaarentieltä.

Pohjavesialuerajaus kaava-alueen eteläosassa piirretään selkeästi.

Yleisissä määräyksissä olevaa pohjavesimääräystä täsmennetään:

- Taipalsaaren pohjavesialue termin tilalle korjataan Saimaanharjun pohjavesialue.

- "...öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä..."

Ympäristö ja luonnonvarat – vastuualueen lausunto luontoselvityksestä pyydetään ehdotusvaiheessa.

Kaavaselostukseen lisätään Saimaan ranta-alueiden rakentamista ohjaava määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta: "Alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus ilman aaltoiluvaraa on Saimaalla N60 + +77.80m".

Etelä-Karjalan liitto

Etelä-Karjalan keskeiselle työssäkäyntialueelle valmistui äskettäin kevyen liikenteen laaturaitin toimenpideselvitys, joka ulottuu myös Taipalsaarelle. Toiteudessaan se lisännee kevyenliikenteen käyttäjiä myös Saimaanharjun alueella, mikä myös kaava-asiakirjoissa olisi hyvä ottaa huomioon.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaselistukseen lisätään kevyen liikenteen laaturaitin toimenpideselvitys, joka koskee Etelä-Karjalan keskeistä työssäkäyntialuetta ulottuen Taipalsaarelle.

Mielipiteet

Iikko B. Voipio

Selostuksen s. 35: kangasvuokkoja on perinteisesti esiintynyt Ankkurikaaren kaakkoispuolella olevassa supassa. Sivulla 36 puhutaan "arvokkaasta maastoluontokokonaisuudesta", joka on annettu osittain tuhoutua, koska ei ole valvottu maastoajoneuvojen ajokieltoa.

Kaavoittajan vastine:

Alueella ei luontoselvityksen mukaan havaittu kangasvuokkoja.

4.3.6 Ehdotusvaiheen lausunnot

Ei lausuntoja

Muistutukset:

Anneli Silventoinen

Asemakaavaehdotuksesta on jäänyt pois jo olemassa olevia ja/tai yhdistettävissä asemakaavoissa alun perin olleita kohteita. Konstunkankaan asemakaavassa on merkitty kaksi tonttia RA-merkinnällä, mutta ne eivät sisälly kaavamuutosehdotukseen. Nykyisestä Kirjamoinniemen asemakaavasta on sisällytetty ehdotukseen yksi RA-merkinnällä oleva alue (kortteli 237), mutta ei Konstunniemen ja Kirjamoinniemen välissä olevia rantatontteja eikä Kirjamoinniemen eteläosassa olevia tontteja.

Kaikkia olemassa olevia teitä, kuten Konstunrantatie ja Voipionniementie, ei ole merkitty kaavakarttaan. Olemassa oleva ajoyhteys Konstunniemeen on merkitsemättä.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavan ajantasaistamisen aluerajaus määritettiin ja hyväksyttiin kunnassa. Aluerajauksen perusteena ovat voimassa olevat Saimaanharjun Konstun osan asema- ja rakennuskaavat. Kaavoissa hyväksymättä jääneet RA-, M-, VL- ja AO -korttelialueet jätettiin myös ajantasaistamistarkastelun ulkopuolelle.

Teiden ja ajorasitteiden suhteen kaavaan ei lisätty uusia yhteyksiä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia Saimaanharjun asemakaavojen ajantasaisuus. Kaavan ajanmukaisuuden arvioinnissa selvitetään mm. alueiden kaavanmukainen toteutuminen, liikenneympäristön kehittämistarpeet, mahdolliset maankäyttötarkoituksen muutokset sekä muut kaava-alueen kehittämis- ja laajentamistavoitteet. Kaavamerkinnot, suojelumääräykset ja rakentamistapaa ja alueiden käyttöä koskevat ohjeet yhdenmukaistetaan vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain sisältöä. Kaavatarkistuksella muodostetaan yksi yhtenäinen asemakaava-alue. Valtaosa kaava-alueesta on toteutunut asemakaavojen mukaisesti, joten suuri osa muutoksista on lähinnä kaavateknisiä tarkistuksia piirtomerkintöihin ja määräyksiin.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavalle ei muodosteta vaihtoehtoja.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alue on pinta-alaltaan yhteensä 142,6 ha. Siinä on osoitettu rakennus-oikeutta seuraavasti:

Aluevarausalueet:

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m ²]	Tehokkuus[e]
AP	1,5391		0,25
AR	0,7743		0,20
AR	6,9798		0,25
AO	20,8245	8600	
AO-1	0,4755	900	
AL	0,2927		0,30
AM	2,0728		
M	11,2314		
Y	0,4934		0,25
YSA-1	7,5647	8100	
K	0,5264		
VL	66,7612		
VK	0,2687		
VU	3,6864		
VV	5,4281		
RA	0,5371	300	
LT	11,0744		
LV	1,1064		
LP	0,0518		
W	1,1274		

Jalankululle varattu
katu/tie
Kaikki

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kaavaratkaisut ovat sisällöltään samat kuin aiemminkin. Kortteleiden keskeiset kaavamääräykset on kuvattu kohdissa 3.2.3 – 3.2.6. Kaavamääräykset ja – merkinnät on yhtenäistetty nykyisin voimassa olevan maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisiksi.

Uusia korttelialueita ei ole kaavassa osoitettu, eikä esim. rakennusoikeuksia tai tonttijakoa ole muutettu.

5.2.2 Lähivirkistysalueet

Aluemerkinnoissä ei ole muutoksia.

5.2.3 Maa- ja metsätalousalueet

Aluemerkinnoissä ei ole muutoksia.

5.2.4 Suojelualueet

Luontoselvityksen perusteella rajattiin Aitoinniemen ja Taipalsaarentien välinen vesialueen rantaluhta "luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä ympäristönä säilytettäväksi alueen osaksi" (luo).

Selvitysalueen länsiosassa, Konstunhiekkan pohjoispuolella sijaitseva Konstunkankaan kivikautinen asuinpaikka (831010005) merkittiin "muinaismuistolain rauhoittamaksi kiinteäksi muinaisjäännökseksi. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä museovirastoon lausuntoa varten" (sm).

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutos on teknisluonteinen eikä siinä esitetä uusia rakentamisalueita. Kaava-alue on pääosin rakentunut, joten kaavalla ei ole vaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna väestöön, yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen, taajamakuvaan, palveluihin, työpaikkoihin, liikenteeseen, rakennettuun kulttuuriympäristöön, tekniseen huoltoon, virkistykseen, luonnonympäristöön, terveellisyteen ja turvallisuuteen.

5.4 Kaavamerkinnyt ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AP

Asuinpienalojen korttelialue.

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

AO-1

Erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikan kerrosalasta saadaan enintään 1/3 käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja varten.

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

AM

Maatilojen talouskeskusten korttelialue.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

YSA-1

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista.

K

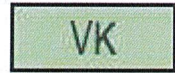
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Rakennuspaikalle saa liike- ja toimistorakennusten lisäksi rakentaa yhden niiden toiminnan kannalta tarpeellisen asunnon.

VP

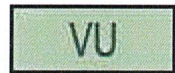
Puisto.



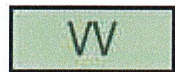
Lähivirkistysalue.



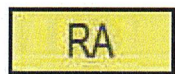
Leikkipuisto.



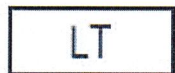
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.



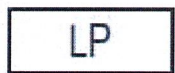
Uimaranta-alue.



Loma-asuntojen korttelialue.

Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen.
Liittymän pitäminen muualla kuin nuolen osoittamassa
paikassa on kielletty.

Venesatama/venevalkama.



Yleinen pysäköintialue.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien
rakennusten ja laitosten alue.

Maa- ja metsätalousalue.



Vesialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

110

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

AITOINNIEMENTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

800

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

U

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

1/2I

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

e=0,15

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

s

Kangasvuokon esiintymisalueena suojeltava alueen osa. Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitetun kasvin esiintymispaikan hävittäminen tai heikentäminen on kielletty.

sa

Saunan rakennusala.

a

Auton säilytyspaikan rakennusala.

et

Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen.

vk

Ohjeellinen leikkikenttä.

lv

Alueen osa, jolle saa sijoittaa venevalkaman.

vu

Ohjeellinen pallokentälle varattu alueen osa.

p

Ohjeellinen pysäköintiä varten varattu alueen osa.

le

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

rp

Ohjeellinen palstaviljelyyn tai puutarhaksi soveltuva alueen osa.

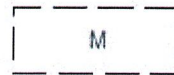
t

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

up

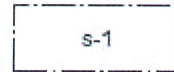
Ohjeellinen pallokenttä.



Ohjeellinen muuntamon rakennusala.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Suojeltava alueen osa.



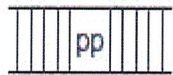
Katu.



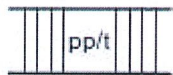
Jalankululle varattu katu/tie.



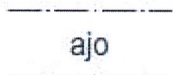
Ulkoilureitti.



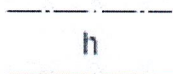
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



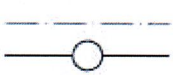
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.



Ajoyhteys.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



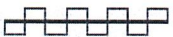
Johtoa varten varattu alueen osa.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentamatta jäävällä rakennuspaikan osalla on olemassaoleva puusto säilytettävä. Rakennusluvan asemapiirroksessa on esitettävä säilytettävä puusto ja rakennustyön johdosta kaadettava puusto. Ennen rakennushankkeen aloittamista on säilytettävä puusto tarvittaessa suojattava.

Autopaikkoja on kortteleissa 220 - 236 varattava seuraavasti:

- AO-, AO-1-, ja AR-korttelialueet: 2 ap / asunto
- YSA-1 -korttelialue 1 ap / 75 k-m².

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa rakennuspaikasta tulee istuttaa.

Kellarikerroksen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumpupaamaa. Mahdollisuudet liittyä viemäriverkkoon tulee tutkia kunkin tontin kohdalla erikseen.

Rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota radonhaittojen torjumiseen. Asuntojen huoneilman radonpitoisuuden vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

Kaava-alue on vedenhankinnalle tärkeää Taipalsaaren pohjavesialuetta (pv-1):

- alueella ei saa säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä liikaavia aineita,
- öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maanpäälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä,
- jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty,
- alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Rakennukset on varustettava rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymällä radon-torjuntamenetelmällä.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa.

Kortteleihin 113 - 114 ei saa rakentaa erillistä autokatosta tai -tallia rakennusalan Aittapolun puoleiseen osaan.

Kortteleihin 110, 112 - 115 ja 118 - 123 ei saa rakentaa maanalaisia tiloja.

Korttelit 110 ja 112 on aidattava ainakin rannan puolelta. Korttelit 113 ja 114 on aidattava ainakin niiden välisen kevyen liikenteen väylän osalta. Korttelit 115 ja 117 on aidattava ainakin niiden välisen lähivirkistysalueen osalta.

RA-korttelialueella kaavan mukaiselle rakennuspaikalle ei saa sijoittaa vesikäymälää, ellei rakennuspaikkaa liitetä kunnalliseen viemäriverkostoon.

RA-rakennuspaikkojen liittämiskustannuksista kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon vastaa maanomistaja.

RA-rakennuspaikkojen sauna- ja talousvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maahan vähintään 20 m päähän rantaviivasta alueelle, jolle tulvavesi ei pääse nousemaan. Rakennuslupahakemuksessa on esitettävä riittävä selvitys imeytysolosuhteista ja rakenteet (saostuskaivo ja imeytysojat tai maasuodatin), joita käyttäen imeytys on tarkoitus suorittaa.

SUOSITUKSET

Alueelle tulisi laatia erilliset rakentamishojeet kortteleihin 110 - 123.

Rakentamatta jäävällä rakennuspaikan osalla tulisi kortteleissa 118 - 129 säilyttää luonnonmukaista pintakasvillisuutta. Rakennusluvan asemapiirroksessa (ja pihasuunnitelmassa) tulisi esittää luonnonmukaisina säilytettävät rakennuspaikan osat.

5.5 Nimistö

Alueen nimistöä ei kaavalla muuteta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Asemakaavasta ei laadita havainnekuva.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava on jo toteutunut.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunta valvoo rakennuslupien kautta alueen rakennusten ja ympäristörakentamisen sopeutumista alueen yleisilmeeseen. Rakennuslupien hyväksymisessä tulee erityisesti kiinnittää huomiota rakentamisen soveltumiseen maisema- ja aluekokonaisuuteen.

Lappeenrannassa 16.1.2012

FCG Finnish Consulting Group Oy

Tarkastanut:

Kimmo Hartikainen
arkkitehti SAFA

Laatinut:

Sanna Varis
insinööri AMK

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

FCG Finnish Consulting Group Oy

TAIPALSAAREN KUNTA

Saimaanharjun asemakaavan ajantasaistaminen

Alue 2

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

P16168

8.9.2011



Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

FCG Finnish Consulting Group Oy	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	2
8.9.2011	Taipalsaaren kunta	
	Saimaanharjun asemakaavan ajantasaistaminen	
	Alue 2	P16168

Taipalsaaren kunta

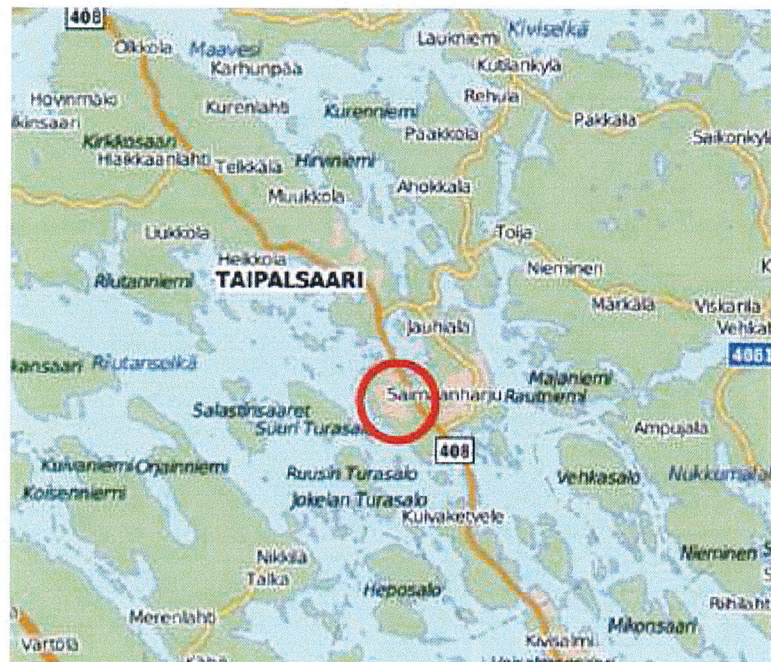
SAIMAANHARJUN ASEMAKAAVAN AJANTASAISTAMINEN VAIHE 2

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tässä suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen tavoitteet sekä kerrotaan, miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) on mahdollista tarkentaa kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue

Suunnittelualueena on Taipalsaaren kunnan Saimaanharjun taajama, joka sijaitsee varsinaisesta kuntakeskuksesta noin neljä kilometriä etelään. Asemakaavan muutos koskee Taipalsaaren kunnan Konstunkankaan asemakaavan kortteleita 1, 4–28, 110–119, 123 ja 220–237 sekä katu-, liikenne-, vesi-, puisto- ja lähivirkistysalueita, maa- ja metsätalousalueita, uimaranta-alueita ja venevalkamaa. Alueen sijainti on esitetty oheisessa karttaotteesta ja kaavamuuutosalueen likimääräinen raja-alue on esitetty kuvassa 2. Alueen pinta-ala on noin 150 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

FCG Finnish Consulting Group Oy

8.9.2011

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

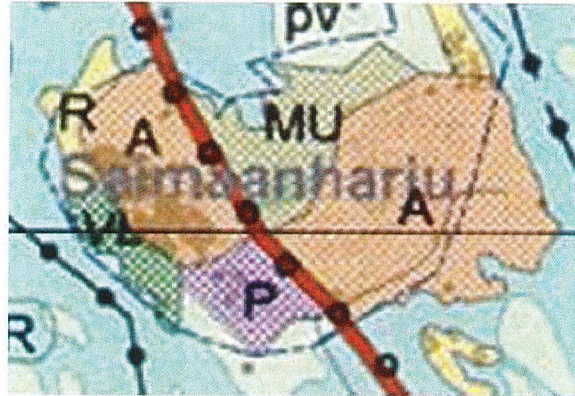
Taipalsaaren kunta

Saimaanharjun asemakaavan ajantasaistaminen

Alue 2

4

P16168



Kuva 5. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta (ent. Etelä-Karjalan seutukaava).

Uudessa maakuntakaavassa on kaava-alue osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää tarvittavat taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.

Kaava-alue kuuluu kasvukeskusalueen laatukäytävään (lk) ja kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk). Kasvukeskuksen laatukäytävä -merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealue merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osat alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Laatukäytävään kuuluvat aluekeskukset osoitetaan merkinnällä cl (Taipalsaari). Suunnittelumääräys: "Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoituvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut ehyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen ehyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet". Tavoitteena on taajamarakenteen tiivistäminen, käytöstä poistettujen alueiden uudistaminen ja uusien asuinalueiden ja lähipalvelujen toteuttaminen joukkoja kevyenliikenteen kannalta edullisille alueille matkakusten/juna- sekä liikenneasemien helppoon saavutettavuuteen perustuen.

Ehyttämisen tavoitteeksi on kirjattu viihtyisän jalankulkukaupunkitilan, luonto- ja kulttuuriympäristön huomioonottava suunnittelu ja rakentaminen. Taajamien suunnittelussa vetovoimaisia tekijöitä ovat toimivat ulkoilu- ja virkistysalueyhteydet sekä puutarhakaupunkimaiset ominaisuudet.

Kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle (pv). Kaava-alueen länsireunalla kulkee polkupyöräreitti (ohjeellinen).

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

FCG Finnish Consulting Group Oy

8.9.2011

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

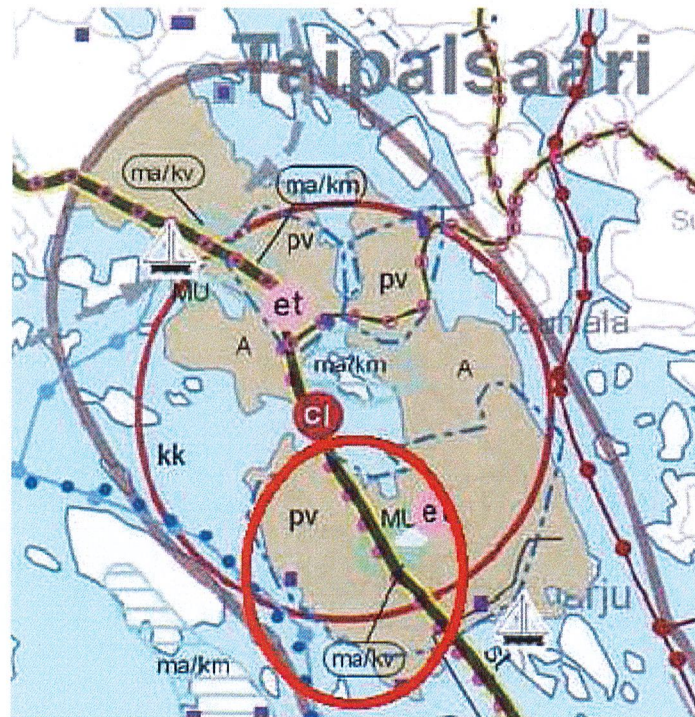
Taipalsaaren kunta

Saimaanharjun asemakaavan ajantasaistaminen

Alue 2

5

P16168



Kuva 6. Ote ympäristöministeriössä vahvistettavana olevasta uudesta Etelä-Karjalan maakuntakaavasta (hyväksytty 9.6.2010). Suunnittelualue on rajattu kartalle likimääräisesti kirkkaalla punaisella.

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

FCG Finnish Consulting Group Oy

8.9.2011

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

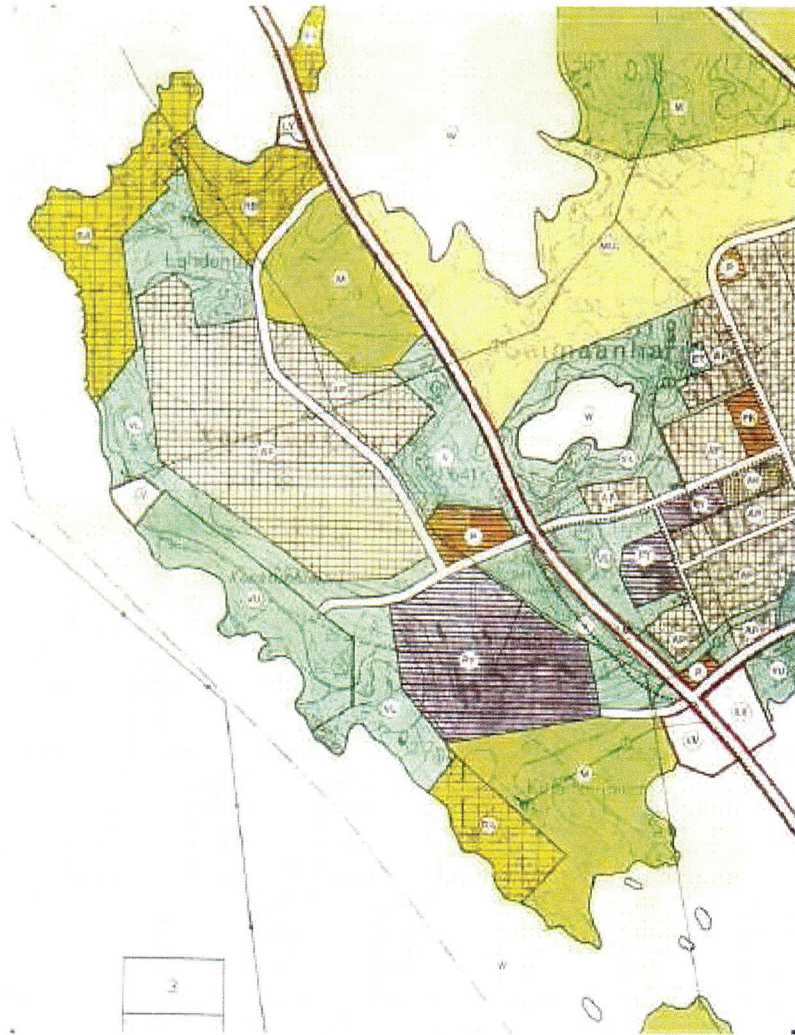
Taipalsaaren kunta

Saimaanharjun asemakaavan ajantasaistaminen

Alue 2

6

P16168

Yleiskaava**Kuva 3. Ote yleiskaavasta**

Yleiskaavassa alue on varattu pääosin asumisen alueeksi. Alueen keskiosaan sijoittuu julkisten palvelujen alue. Pohjoisosan rannat on varattu loma-asuntojen alueeksi, ja Taipalsaarentien varressa sekä alueen eteläosassa on maa- ja metsätalousaluetta. Arvokkaat ranta- ja harjun rinnealueet on osoitettu virkistysalueiksi.

Asemakaava

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa. Konstunkankaan rakennuskaava on hyväksytty Kymen lääninhallituksessa 20.10.1987. Pohjois-Konstun rakennuskaava on hyväksytty Taipalsaaren kunnanvaltuustossa 23.6.1999 mutta jätetty osittain vahvistamatta Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti 15.6.2000 (länsiosan ranta-alueet sekä maatalousalu-

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

FCG Finnish Consulting Group Oy	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	7
8.9.2011	Taipalsaaren kunta Saimaanharjun asemakaavan ajantasaistaminen Alue 2	P16168

et, Suppakujan AO-korttelit 120, 121 ja 127). Kirjamoinniemen asemakaavan muutos on hyväksytty kunnanvaltuustossa 17.3.2004.

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan tarkistuksessa tavoitteena on tutkia Konstunkankaan asemakaavojen ajantasaisuus. Kaavan ajanmukaisuuden arvioinnissa selvitetään mm. alueiden kaavanmukainen toteutuminen, liikenneympäristön kehittämistarpeet, mahdolliset maankäyttötarkoituksen muutokset sekä muut kaava-alueen kehittämis- ja laajentamistavoitteet. Kaavamerkinnot, suojelumääräykset ja rakentamistapaa ja alueiden käyttöä koskevat ohjeet yhdenmukaistetaan vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain sisältöä. Kaavataarkistuksella muodostetaan yksi yhtenäinen asemakaava-alue. Valtaosa kaava-alueesta on toteutunut asemakaavojen mukaisesti, joten suuri osa muutoksista on lähinnä kaavateknisiä tarkistuksia piirtomerkitöihin ja määräyksiin.

Olemassa olevat ja laadittavat selvitykset

Suunnittelualueita ja sen välitöntä vaikutusalueita on käsitelty seuraavissa julkaisuissa:

- Museoviraston kulttuuriympäristön rekisteriportaali.
- Saimaanharjun asemakaavan tarkistus. Kaupallisten ja liikenteellisten vaikutusten arviointi. 2006. Tuomas Santasalo Ky ja Sito Oy.
- Luontoselvitys. 2011. FCG Finnish Consulting Group Oy.

Selvitysten riittävyys arvioidaan yhteistyössä viranomaisten kanssa mahdollisesti järjestettävässä viranomaisneuvottelussa.

Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään ajantasaista, vektorimuotoista pohjakarttaa joka on päivätty 5.3.2009.

Vaihtoehdot

Kaavoitus perustuu yhteen nähtävälle pantavaan perusteltuun kaavaratkaisuun.

Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiin, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän asemakaavamuutoksen osallisia ovat:

- alueen maanomistajat ja asukkaat
- kuntalaiset
- alueella työssä käyvät
- paikallisyhdistykset
- Taipalsaaren kunnan hallintokunnat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Etelä-Karjalan liitto

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

FCG Finnish Consulting Group Oy	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	8
8.9.2011	Taipalsaaren kunta Saimaanharjun asemakaavan ajantasaistaminen Alue 2	P16168

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa.

Tiedottaminen

Vireillepano ja luonnosvaihe. Asemakaavan ajantasaistuksen vireilletulosta kuulutetaan kunnan virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävällepanon yhteydessä. Valmisteluvaiheen kaavakartta ja – selostus asetetaan julkisesti nähtävillä samanaikaisesti. Asiakirjat ovat nähtävillä kunnantalolla nähtävillä oloaikana sekä kunnan internet-sivuilla (www.taipalsaari.fi). Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaisilta lausunnot. Saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään kunnanhallituksessa. Kaavan tavoitteista, tarvittavista selvityksistä ja arvioitavista vaikutuksista järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRL 66 §).

Ehdotusvaihe. Luonnoksesta saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus, jonka kunnanhallitus käsittelee. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivän ajan mahdollisten muistutusten tekemistä varten. Mikäli viranomaiset katsovat valmisteluvaiheessa tarpeelliseksi, pyydetään myös ehdotusvaiheesta lausunnot. Nähtävillä olosta kuulutetaan kunnan virallisella ilmoitustaululla, lehtikuulutuksella ja kunnan internet-sivuilla. Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditaan vastineet ja mikäli ne antavat aiheita, kaavaa tarkistetaan. Mikäli erityistä tarvetta ilmenee, voidaan järjestää toinen viranomaisneuvottelu.

Hyväksymisvaihe. Kaavaehdotuksen hyväksyy Taipalsaaren kunnanvaltuusto, jonka päätöksestä tyytymättömällä on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeuteen.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutos on vain teknisluonteinen, joten varsinaista kaavan vaikutusten arviointia ei tehdä, koska alue on jo rakentunut.

Suunnitteluajataulu

Suunnittelutyö on käynnistetty heinäkuussa 2011 lähtöaineiston kokoamisella. Kaavaluonnos on määrä olla osallisten arvioitavana 2011 ja tavoitteena on, että kaavaehdotus on kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä loppuvuodesta 2011. Aikataulu on tavoitteellinen ja sitä tarkistetaan suunnittelutyön edetessä.

Yhteyshenkilöt kaavan laadinnassa

Mielipiteet osoitetaan Taipalsaaren kunnan rakennuslautakunnalle.

Asemakaavamuutoksen laadinnasta antavat lisätietoja:

Taipalsaaren kunta / Osastonjohtaja Erkki Kallonen
Kellomäentie 1, 54920 Taipalsaari
puh. 040 506 7807, sähköposti: erkki.kallonen@taipalsaari.fi

FCG Finnish Consulting Group Oy / arkkitehti Kimmo Hartikainen
puh. 040-550 9447, sähköposti: kimmo.hartikainen@fcg.fi

Liite 2: Kuuleminen

Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Kaakkois-Suomi

Dnro KASELY/473/07.01/2011

16.11.2011

Taipalsaaren kunta
Kunnanhallitus
Kellomäentie 1
54920 TAIPALSAARI

Viite

Taipalsaaren kunnan lausuntopyyntö 28.10.2011, jotka ovat saapuneet Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen 31.10.2011 ja joka koskee Saimaanharjun asemakaavan ajantasaistamista / vaihe 2 (MT 408:n läntinen puoli)

Kirjeen otsikko

Lausunto

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY - keskus) esittää pyydettyinä lausuntonaan viraston sisäisten kuulemisten jälkeen, joita lähetettiin kahdeksan kappaletta, seuraavaa:

1. Liikenne ja infrastruktuuri – vastualueen (L – vastualue) kommentit

ELY – keskuksen L – vastualue esittää yhden tarkistuksen viitekohdassa mainitun asemakaavan tarkistuksen johdosta.

Katuliittymät (Konstunkaari ja Kirjamoinkaari) on osoitettava nuolimerkinöillä Taipalsaarentieltä. Muuta huomautettavaa L – vastualueella ei ole.

2. Ympäristö ja luonnonvarat – vastualueen (Y - vastualue) kommentit**2.1. Yhdyskunnat ja luonnonvarat – yksikkö (YLU)**

Pohjavesialuerajaus näkyy osittain puutteellisesti kaava-alueen eteläosassa.

Yleisissä määräyksissä olevaa pohjavesimääräystä voisi täsmentää seuraavanlaisesti:

- Taipalsaaren pohjavesialue termin tilalle **Saimaanharjun pohjavesialue**.

- "...öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen **katettuun** suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä...".

2.2. Luonto ja ympäristöntila – yksikkö (LYT)

Luonto ja ympäristöntila - yksikkö on todennut, että se pystyy ottamaan kantaa asiaan vasta, kun luontoselvitys on valmistunut. LYT - yksikkö on itsekin teettänyt ns. Paahdeperhos-selvityksen kuluvan vuoden 2011 kesällä, mutta tämänkään selvityksen tulokset eivät ole vielä saapuneet

Liite 2: Kuuleminen

2/3

LYT – yksikköön. Selvitys koskee lähinnä maanteiden varrella sijaitsevia viheralueita, joihin ei ilmeisesti kohdistune suuria muutos- ja rakentamistarpeita.

2.3. Vesistöjen käyttö ja hoito – yksikkö (VES)

Saimaan ranta-alueiden ollessa kyseessä todettakoon, että alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus ilman aaltoiluvaraa on Saimaalla N60 + +77.80m.

Muuta

ELY – keskuksella ei ole muuta lausuttavaa asiassa.

Alueidenkäyttöpäällikön
sijainen, ylitarkastaja

Jukka Timperi

Lakimies

Pekka Kosunen

Liite 2: Kuuleminen

Etelä-Karjalan liitto 

Lausunto

98/10.02.03.00/2011

14.11.2011

SAAPUNUT

21.11.2011

Taipalsaaren kunta
kunnanhallitus
Kellomäentie 1
54920 Taipalsaari

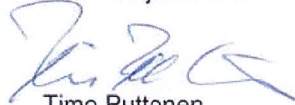
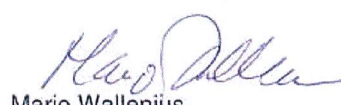
Lausunto Saimaanharjun asemakaavan ajantasaistamisesta, vaihe 2

Etelä-Karjalan liitto toteaa, että Saimaanharjun asemakaavan ajantasaistaminen on ajankohtainen. Kaava noudattelee voimassaolevaa maakuntakaavaa (ent. seutukaava) sekä toteuttaa valtuuston hyväksymän maakuntakaavan tavoitteita erityisesti laatuikäytävän ja taajamarakenteen osalta.

Etelä-Karjalan keskeiselle työssäkäyntialueelle valmistui äskettäin kevyen liikenteen laaturaitin toimenpideselvitys, joka ulottuu myös Taipalsaarelle. Toteutuessaan se lisännee kevyenliikenteen käyttäjiä myös Saimaanharjun alueella, joka myös kaava-asiakirjoissa olisi hyvä ottaa huomioon.

Etelä-Karjalan liitolla ei ole muuta huomautettavaa kaava-asiakirjoihin.

Etelä-Karjalan liitto

Timo Puttonen
maakuntajohtajaMarjo Wallenius
maankäyttöpäällikkö

Liite 2: Kuuleminen

Taipalsaarella 9..11.2011

SAAPU...

Taipalsaaren kunta
Kunnanhallitus

09.11.2011

Asia: Muistutus EHDOTUKSISTA SAIMAANHARJUN ASEMAKAAVAN AJANTASAISTAMINEN ja SAIMAANHARJUN ASEMAKAAVAN AJANTASAISTAMINEN VAIHE 2 (MT 408:N LÄNTINEN PUOLI)

Uudelleen nähtäville asetetuista otsikon ehdotuksista lausun puhevaltani säilyttämiseksi seuraavaa ja toistan 21.9.2011 esittämäni:

Valmisteluvaiheen määräajassa olen kiinnittänyt asian valmistelijoiden huomiota ja toivonut korjauksia eräisiin nimistövirheisiin annetussa määräajassa:"

1. Vaateranta ei sijaitse Kirjamoinsalmen pohjoispuolella, koska kyseinen salmi sijaitsee runsaan kilometrin verran lännempänä Kirjamoinsaaren, Kirjamoinsalmen ja Kirjamoinsalmen välillä. TVH nimesi aikanaan lossin erheellisesti Kirjamoinsalmen lossiksi, vaikka kyseistä Kuisaaren ja Karjalaisensaaren välistä Vehkasalon selän osaa tavattiin nimetä Suensalmeksi (liekö susi vai suvi ollut perussanana?). Herrasväki Vartiainen nimitti yksityistien viitassa Lossitien päätä Kirjamoiksi; paikan oli isoäitini lahjoittanut Lappeenrannan Kansallisille Nuorille! Mt 408 pengerosuus Kuisaaresta Kirkkosaareen on monessa yhteydessä tullut mainituksi Kirjamoina, mitä se ei ole. Kirjamoita on nimenomaisesti Kirkkosaaren lounaisosa Kirjamoinsalmen ja Kirjamoinsalmen välillä ja –saareen ynnä –luotoon. Nykyinen asemaakaava-alue on pääosin **Aitoinpellolla**.
2. Vaateranta taitaa olla alun perin Rättiranta, jonka nimen nimismies Pöllänen siivosi Kankaanrannaksi ja sittemmin Vaaterannaksi
3. Lammen nimi on Suurlampi eikä Suurilampi.

Näiden esimerkinomaisten nimistövirheiden korjaus on sikäli tähdellistä, että kaavassa ne ikään kuin saavuttavat pysyvästi virheellisen muodon."

Ehdotusvaiheen kaavaehdotukseen ei huomauttamieni virheisiin ole tullut korjauksia. 1 s.6 (46) ja s. 6 (46); s. 30 (46) mainittu venevalkama, joka on pohjoiseen mentäessä mt 408 oikealla puolella ei ole Vaaterannassa, vaan Koivusen likon (livar) entisen pellon laidassa; ja 3 Suurlampi esiintyy muodossa Suurilampi mm. sivuilla 31, 32, 33, 34, 35 ja 37.

- 4 s. 35 Kangasvuokkoja on perinteisesti esiintynyt Ankkurikaaren kaakkoispuolella olevassa supassa,
- 5 Sivulla 36 puhutaan "arvokkaasta maastoluontokokonaisuudesta" joka on annettu osittain tuhoutua, koska ei ole valvottu maastoajoneuvojen ajokieltoa.

Valmisteluvaiheen korjausehdotuksia eivät nämä kaavoitusprosessin ulkoistetut valmistelijat (FCG) ole ottaneet huomioon kenties luku- ja kirjoitustaidottomina, mutta myöskin kunnan viranomaistoiminta on heikkoa.

Vaadin, että kunnanhallitus korjaa/korjauttaa kaavaehdotuksen esittämiltäni osin ennen kunnanvaltuuston käsittelyä

Ilkko B Voipio
Kiinteistöyhtymä Kirjamoinsalmen yms. toinen omistaja

Liite 3: Asemakaavakartta

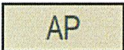
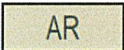
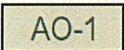

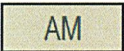
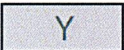
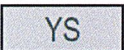







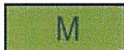
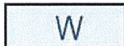
TAIPALSAAREN KUNTA

SAIMAANHARJUN ASEMAKAAVAN AJANTASAISTAMINEN, ALUE 2








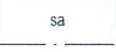
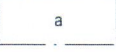
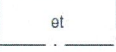
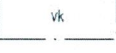



EHDOTUS 16.1.2012 1:2000

Ajantasaistaminen koskee Taipalsaaren kunnan Konstunkankaan asemakaavan kortteleita 1 ja 4 - 27, Kirjainniemen asemakaavan kortteleita 220 - 237 ja Pohjois-Konstun rakennuskaavan kortteleita 110 - 119 ja 23 - 24, ja lisäksi yleisen tien, yleistä pysäköinti-, katu-, vesti-, lähivirkistys-, maa- ja metsätalous- ja ulmaranta-alueita sekä venevalkamaa.

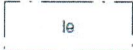
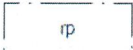



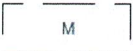



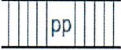
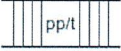


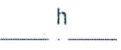
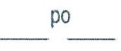
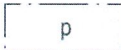
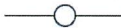





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Asuinpienalojen korttelialue.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikan kerrosalasta saadaan enintään 1/3 käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja varten.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Maatilojen talouskeskusten korttelialue.
	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista.
	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennuspaikalle saa liike- ja toimistorakennusten lisäksi rakentaa yhden niiden toiminnan kannalta tarpeellisen asunnon.
	Puisto.
	Lähivirkistysalue.
	Uimaranta-alue.
	Loma-asuntojen korttelialue.
	Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen. Liittymän pitäminen muualla kuin nuolen osoittamassa paikassa on kielletty.
	Venesatama/venevalkama.
	Yleinen pysäköinti-alue.
	Maa- ja metsätalousalue.
	Vesialue.

Liite 3: Asemakaavakartta

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
221	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
AITOINNIEMENTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
1/2 I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärä mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
U	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
e=0,20	Tehokkuusluku e on kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Kangasvuokon esiintymisalueena suojeltava alueen osa. Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitetun kasvin esiintymispaik- hävittäminen tai heikentäminen on kielletty.
	Saunan rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen.
	Ohjeellinen leikkikenttä.
	Alueen osa, jolle saa sijoittaa venevalkaman.
	Ohjeellinen pallokentälle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen pysäköintiä varten varattu alueen osa.

Liite 3: Asemakaavakartta

	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Ohjeellinen palstaviljelyyn tai puutarhaksi soveltuva alueen osa.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Ohjeellinen pallokenttä.
	Ohjeellinen muuntamon rakennusala.
	Katu.
	Jalankululle varattu katu/tie.
	Ulkoilureitti.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Ajoyhteys.
	Alueen sisäiselle huoltoikenteelle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen portaille varattu alueen osa.
	Pysäköimispaikka.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Tärkeä pohjavesialue. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain 1 luvun 18 §:n (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 8 §:n (pohjaveden pilaamiskielto) ja 7 §:n (maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä ympäristönä säilytettävä alueen osa.
	Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä museovirastoon lausuntoa varten.

16.1.2012

P16168

SVa

Liite 3: Asemakaavakartta

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentamatta jäävällä rakennuspaikan osalla on olemassaoleva puusto säilytettävä. Rakennusluvan asemapiirroksessa on esitettävä säilytettävä puusto ja rakennustyön johdosta kaadettava puusto. Ennen rakennushankkeen aloittamista on säilytettävä puusto tarvittaessa suojattava.

Autopaikkoja on kortteleissa 220 - 236 varattava seuraavasti:
- AO-, AO-1-, ja AR-korttelialueet: 2 ap / asunto
- YSA-1 -korttelialue 1 ap / 75 k-m2.

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa rakennuspaikasta tulee istuttaa.

Kellarikerroksen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumpupaamaa. Mahdollisuudet liittyä viemäriverkkoon tulee tutkia kunkin tontin kohdalla erikseen.

Rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota radonhaittojen torjumiseen. Asuntojen huoneilman radonpitoisuuden vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

Kaava-alue on vedenhankinnalle tärkeää Saimaanharjun pohjavesialuetta (pv-1):
- alueella ei saa säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä ilkaavia aineita,
- öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maanpäälle vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä,
- jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty,
- alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Rakennukset on varustettava rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymällä radon-torjuntamenetelmällä.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa.

Kortteleihin 113 - 114 ei saa rakentaa erillistä autokatosta tai -tallia rakennusalan Aittapolun puoleiseen osaan.

Kortteleihin 110, 112 - 115 ja 118 - 123 ei saa rakentaa maanalaisia tiloja.

Korttelit 110 ja 112 on aidattava ainakin rannan puolelta. Korttelit 113 ja 114 on aidattava ainakin niiden välisen kevyen liikenteen väylän osalta. Korttelit 115 ja 117 on aidattava ainakin niiden välisen lähivirkistysalueen osalta.

RA-korttelialueella kaavan mukaiselle rakennuspaikalle ei saa sijoittaa vesikäymälää, ellei rakennuspaikkaa liitetä kunnalliseen viemäriverkostoon.

RA-rakennuspaikkojen liittämiskustannuksista kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon vastaa maanomistaja.

RA-rakennuspaikkojen sauna- ja talousvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maahan vähintään 20 m päähän rantaviivasta alueelle, jolle tulvavesi ei pääse nousemaan. Rakennuslupahakemuksessa on esitettävä riittävä selvitys imeytysolosuhteista ja rakenteet (saostuskaivo ja imeytysotat tai maasuodatin), joita käyttäen imeytys on tarkoitettu suorittaa.

SUOSITUKSET

Alueelle tulisi laatia erilliset rakentamisohjeet kortteleihin 110 - 123.

Rakentamatta jäävällä rakennuspaikan osalla tulisi kortteleissa 118 - 129 säilyttää luonnonmukaista pintakasvillisuutta. Rakennusluvan asemapiirroksessa (ja pihasuunnitelmassa) tulisi esittää luonnonmukaisina säilytettävät rakennuspaikan osat.

Liite 3: Asemakaavakartta

Lappeenrannassa 16.1.2012

Kimmo Hartikainen
Suunnittelupäällikkö, arkkitehti SAFA

Taipalsaaren kunnanvaltuusto on hyväksynyt tämän asemakaavan 13.6.2012 § 33

Taipalsaarella . .2012

TAIPALSAAREN KUNTA SAIMAANHARJUN ASEMAKAAVAN AJANTASAISTAMINEN Vaihe 2	Nähtävillä 12.3. - 11.4.2012 Valtuusto 13.6.2012 § 33
 Finnish Consulting Group Snellmaninkatu 10, 53100 Lappeenranta Puh. 0104096450, www.fcg.fi	Suunnitteluala, työnnumero ja piirustuksen numero 1:2000 YKS P16168 1
Päiväys 16.1.2012 Pääsuunn. Sanna Varis, ins. AMK	Suunn./Piirt. Sanna Varis Tarkastaja/yhteyshenkilö Kimmo Hartikainen

16.1.2012

Taipalsaaren kunta

Saimaanharjun asemakaavan ajantasaistaminen

P16168

Alue 2

SVa

Liite 4: Seurantalomake

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm				
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi	Saimaanharjun asemakaavan ajantasaistaminen, alue 2					
Kunta	Taipalsaari	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	831	Kunnan kaavatunnus				
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm		31.10.2011		
Kaava-alueen pinta-ala		Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala				
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan	Rakennuspaikkojen lkm		Lomarak.paikkojen lkm		
	pituus km	Oma ranta	Muut	Oma ranta	Muut	
Yhteenveto aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar. yhteensä	142,6140	100,0	21350	0,01	0,0000	0
A yhteensä	32,1850	22,6	9750	0,03	0,0000	0
P yhteensä	0,0000	0,0	0	0,00	0,0000	0
Y yhteensä	8,0591	5,7	11600	0,00	0,0000	0
C yhteensä	0,0000	0,0	0	0,00	0,0000	0
K yhteensä	0,5264	0,4	0	0,00	0,0000	0
T yhteensä	0,0000	0,0	0	0,00	0,0000	0
V yhteensä	76,2318	53,5	0	0,00	0,0000	0
R yhteensä	0,5373	0,4		0,00	0,0000	0
L yhteensä	12,7153	8,9	0	0,00	0,0000	0
E yhteensä	0,0000	0,0	0	0,00	0,0000	0
S yhteensä	0,0000	0,0	0	0,00	0,0000	0
M yhteensä	11,2314	7,9	0	0,00	0,0000	0
W yhteensä	1,1277	0,8	0	0,00	0,0000	0
Yhteenveto maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Maan.til. yht.	0,0000	#DIV/0!	0	0,00	0,0000	0
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak.		Suojeltujen rak.		Suojeltujen rak. muutos	
	lkm		k-m ²		lkm _±	k-m ² _±
Suoj.rak. yht.	0	0	0	0	0	0
asemakaava	0	0	0	0	0	0
muu	0	0	0	0	0	0